ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

Deggendorf – Nähe Klinikum Wohnhaus im gehobenen Landhausstil mit ELW und großem Garten

Eckdaten	
Wohnfläche	285 m²
Grundstücksfläche	1.367 m²
Zimmer	8

Objektbeschreibung

Hier wird Ihnen ein wahrer Juwel am Deggendorfer Immobilienmarkt angeboten!

Dieses in massiver Ziegelbauweise, äußerst hochwertig, im gehobenen Landhausstil erbaute Wohnhaus wurde im Jahre 1979 auf einem ca. 1367 m² großen, nach Süd-Westen ausgerichteten Grundstück in begehrter Wohnlage von Deggendorf erbaut.

Das Wohnhaus befindet sich in einem teilweise modernisierten Zustand.
Das Erd- und Obergeschoß weist ca. 208 m² Wohnfläche auf. Im zweigeteilten Untergeschoß befindet sich neben einer großen Nutzfläche (Abstellräume, Waschraum, Heizraum) auch noch weiter eine ca. 77 m² große abgeschlossene Einheit im Souterrain, welche sowohl vom Garten her als auch über das Untergeschoß erreichbar ist. Die Einheit im Souterrain würde sich sowohl zu Wohnzwecken als auch zur gewerblichen Nutzung eignen.

Wir betreten die Immobilie und gelangen in eine sehr imposante Wohndiele, welcher sich gleich neben dem Eingang eine zurückversetzte Garderobe und ein Gäste-WC anschließt.
Unser Rundgang führt uns weiter in die ca. 11 m² große, nach Süden ausgerichtete Küche mit Speise, weiter in

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

das angrenzende, ebenso helle ca. 16 m² große Esszimmer.
Über eine massive Holzschiebetüre gelangen wir sodann in das Herzstück des Landhauses, nämlich in das ca. 47 m² geräumige, sehr beeindruckende Wohnzimmer mit einem erst im Jahr 2017 neu errichteten Kaminofen und großem Zugang auf die überdachte, nach Südwesten hin ausgerichtete, mit einem geschlemmten Außenkamin ausgestattete Wohlfühlterrasse. Über zwei massive Flügelholztüren führt unser Rundgang zurück in die beeindruckende Diele und weiter in den Schlafzimmertrakt. Dort schließt sich einem kleinen Innenflur (Ankleide) ein ca. 17 m² großes Elternschlafzimmer und außerdem ein ca. 9 m² großes Badezimmer an.

Über eine viertelgewendelte Holztreppe gelangen wir über die nach oben hin offene Wohndiele in das Obergeschoß. Über den ca. 9 m² großen Hauptflur betreten wir von dort rechter Hand über einen mit Anschlüssen für eine Küchenzeile vorhandenen Innenflur das mit großen Fensterfronten ausgestattete, ca. 26 m² helle Studio. Dem Innenflur grenzt weiterhin ein ca. 5 m² großes Badezimmer an.

Zurück im Hauptflur betreten wir linker Hand sodann die zwei nach Süden ausgerichteten ca. 11 m² und 17 m² großen Wohn-/Schlafräume (1 x mit seitlich integriertem Speicherabteil); beide Räumlichkeiten verfügen über einen Zugang auf den nach Süden zum Garten hin aussichtsverwöhnten Balkon.
Im Untergeschoß schließen sich an einem großen Gang zwei große Abstellräume, ein Waschraum und weiter der Heizraum an.
Zur im Souterrain des Hauses befindlichen ca. 77 m² großen Einheit gehören eine Diele, ein kleiner Flur, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer. Der Einliegerbereich ist sowohl über das Untergeschoß als auch von außen über den Garten her zugänglich.

Die Bodenbeläge im Haus bestehen aus hochwertigen Terrakotta-Fliesenböden (im Erdgeschoß und teilweise im Obergeschoß), außerdem aus Parkett (im Obergeschoß) und Laminat (in der Einliegerwohnung). Der Keller ist mit neutralen Fliesenböden versehen.

Das Wohnhaus wird neben dem im Jahr 2017 neu errichteten Kaminofen im Wohnzimmer mit einer erst im Jahre 2018 neu installierten Gas-Zentralheizung beheizt.
Im Haus dienen Heizkörper und Fußbodenheizung (teilweise kombiniert).

Eine an das Wohnhaus direkt angrenzende offene Doppelgarage mit einem dahinter liegenden verschließbaren Abstellraum, ein befestigter Außenstellplatz sowie ein Garten- und Gerätehaus ist weiterhin vorhanden.

Der Garten ist größtenteils auf der Süd-, Ost und Westseite angeordnet. Das sonnenverwöhnte Grundstück ist bis auf den Zufahrtsbereich, vor allem vom Frühjahr bis zum Spätsommer, so gut wie uneinsehbar.
Der äußerst geschmackvoll arrangierte Außenbereich mit seinem pflegeleicht angelegten Garten sowie die große Wohlfühlterrasse mit Außenkamin verspricht Ihnen herrliche Aufenthalte.

Der Zufahrtsbereich ist mit hochwertigem Kopfsteinpflaster belegt, teilweise auch der Umgriff des Hauses. Auf der Südseite schmücken alte Bodenplatten aus Granit das wunderschöne Landhaus.

Eine außergewöhnliche Immobilie mit Seltenheitswert!

Lage

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Das Wohnhaus befindet sich ca. 3 Autominuten vom Deggendorfer Stadtkern entfernt in einem kleinen gewachsenen Wohnweiler. Eine Bushaltestelle befindet sich nur ca. 300 m vom Haus entfernt. Einkaufsmöglichen (z.B. Edeka, DM usw.) sind auf kürzestem Wege über die Schauflinger Straße in ca. 4 Autominuten zu erreichen. Die große Kreisstadt Deggendorf wird aufgrund ihrer Lage im Donautal, dort wo die Isar in die Donau mündet, am Fuße der Berge des Bayerischen Waldes auch als das Tor zum Bayerischen Wald bezeichnet. Die moderne und lebendige Stadt ist kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt der gesamten Region. Verkehrsgünstig gelegen verfügt Deggendorf über ein sehr großes Einzugsgebiet.
Im 45-Minuten-Fahrzeit-Radius liegen Passau, Landshut, Regensburg, Straubing, Bayerischer Wald, Regen, Zwiesel, Viechtach, Pfarrkirchen, Landau, Dingolfing und Cham.
Deggendorf bietet eine hohe Wohn-, Einkaufs- und Lebensqualität und ist zugleich gefragter Wirtschafts- und mit der 1994 gegründeten und heutigen Technischen Hochschule auch ein anerkannter Wissenschaftsstandort.

Sie erreichen:
- Stadtzentrum Deggendorf, über Perlasberger Straße o. Adalbert-Stifter-Straße, ca. 2,5 km, ca. 7 Autominuten
- Stadt Straubing, über A 92 und B 8, ca. 39 km, ca. 39 Autominuten
- Stadt Regensburg, über A 3, ca. 78 km, ca. 57 Autominuten
- Stadt München, über A 92, ca. 149 km, ca. 1 Std. 35 Autominuten

Ausstattung
- 2-fach verglaste, massive Holzfenster
- massive Eichentüren und Schiebeelemente
- hochwertige Terrakotta-Steinböden
- runde Zimmerecken im gesamten Haus
- große Markise auf der Terrasse
- die Einbauküche ist im Kaufpreis mit enthalten

Sonstiges
Wir handeln im Alleinauftrag.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,38%, Courtage inkl. MwSt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	285 m²
Grundstücksfläche	1.367 m²
Zimmer	8
Baujahr	1979
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	verkauft
Letzte Modernisierungen	2018

Energieausweis

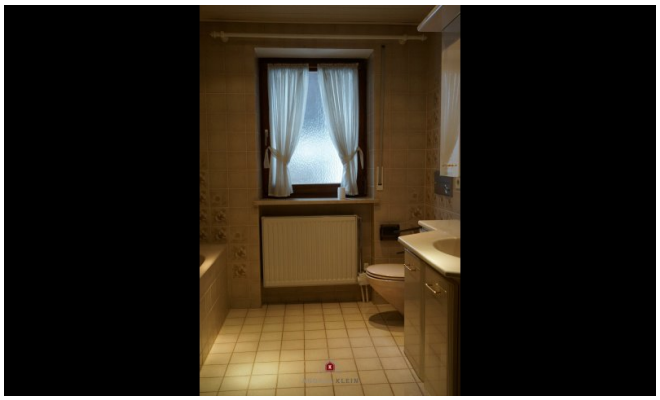
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	07.04.2029
Endenergiebedarf	142,7
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.04.2019
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	Gas

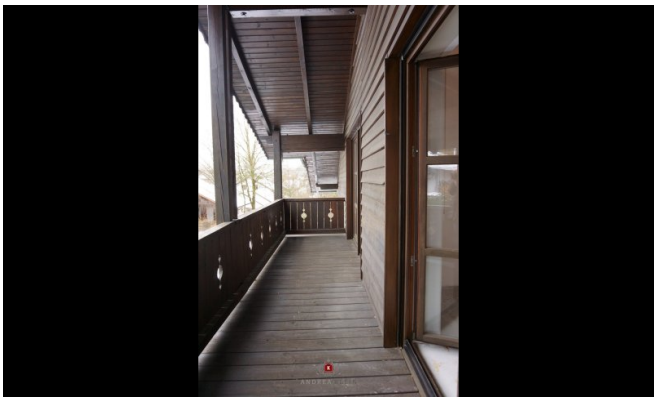
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

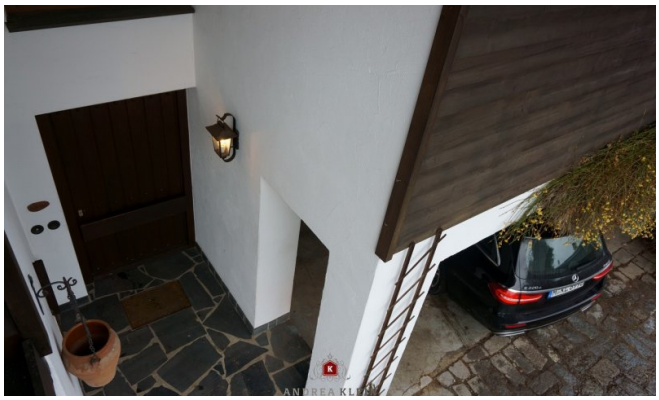
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

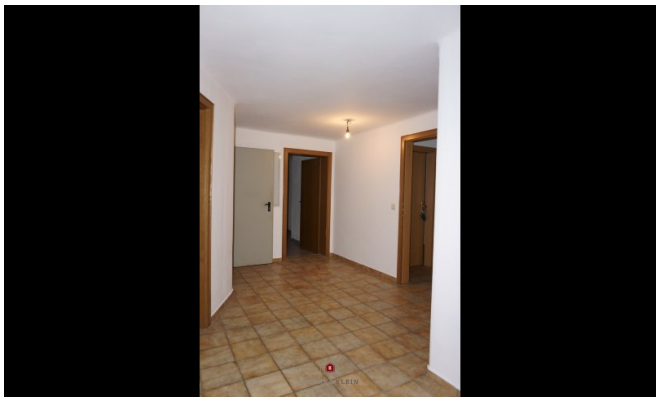
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.



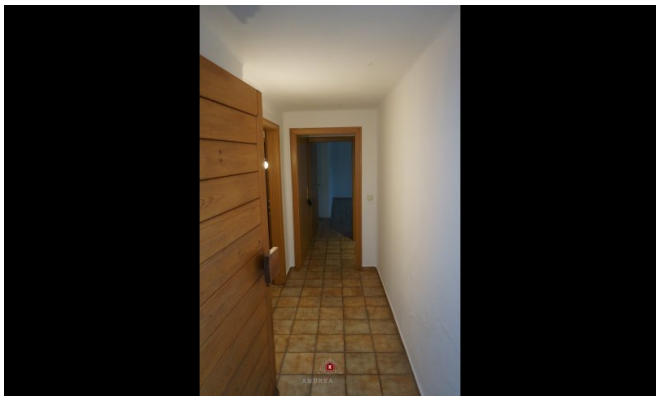


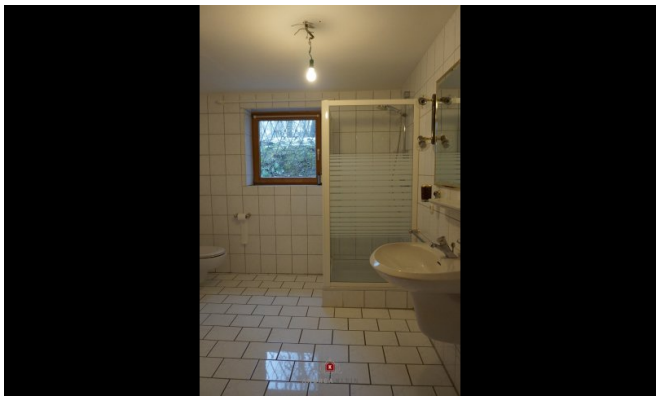
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.





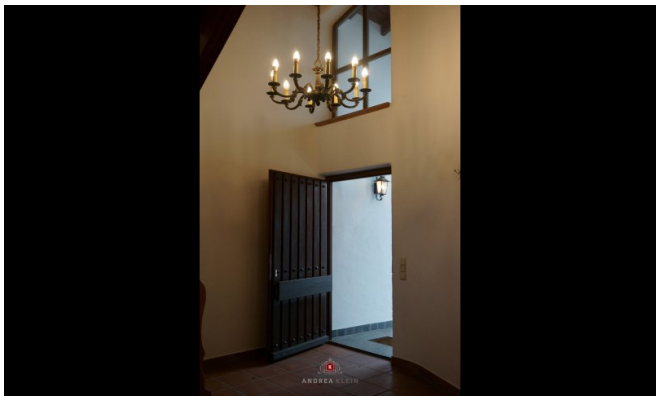
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.





Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München



Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Mobil	+49 1516 4738888
Zentrale	+49 89 206021182
Fax	+49 89 206021610
E-Mail	info@andrea-klein-immobilien.de

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.