



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Deggendorf - Nähe Mietzing - Renoviertes Wohnhaus in ruhiger Lage



Eckdaten

Wohnfläche	115 m ²
Grundstücksfläche	251 m ²
Zimmer	6

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2016 komplett renovierte Wohnhaus befindet sich ca. 3 Kilometer vom Deggendorfer Stadtkern entfernt in einem gemütlichen kleinen Dorf in Höhenlage.

Die Grundstücksfläche beträgt 251 m².

Wir betreten das Wohnhaus von der Südseite her und gelangen rechter Hand in die ca. 18 m² große Küche und weiter in eine derzeit als Schlafraum genutzte Räumlichkeit.

Die neuwertige Einbauküche ist im Kaufpreis mit enthalten.

Zurück im Flur betreten wir das nach Süden und Westen hin ausgerichtete Wohnzimmer. Ein ca. 5 m² großes Badezimmer (mit bodengleicher Dusche ((Pendeldusche))), WC, Einzelwaschbecken) und einer kleinen Nische (für die Waschmaschine) ist weiterhin auf dieser Ebene vorhanden.

Das Obergeschoß verfügt über insgesamt 4 Schlaf-/Wohnräume, ein Badezimmer (mit Einzelwaschbecken und Badewanne), einem kleinen Abstellraum sowie weiter über einen, dem Flur angrenzenden WC-Raum. Ein Wintergarten mit Zugang in den Außenbereich ist weiterhin im Obergeschoß vorhanden.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Fliesen und Laminat. Beheizt wird die Immobilie mit einer



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Öl-Zentralheizung. Ein Anschluss für einen Pelletofen ist weiterhin im Wohnzimmer verfügbar. Der Heiz-/Tankraum befindet sich im Nebengebäude und ist ausschließlich vom Außenbereich her zugänglich (Buderus-Heizung, 1000-l-Öl-Tank).

Zum Objekt gehört eine auf der Nordwestseite angeordnete Garage/Werkstatt, ein hinter dem Haus integrierter kleiner offener Abstellschuppen sowie ein Carport mit 2 gepflasterten Stellplätzen. Der Außenbereich ist neben einer kleinen überschaubaren grünen Fläche überwiegend mit Pflastersteinen belegt.

Lage

Deggendorf ist eine große Kreisstadt im niederbayerischen Landkreis Deggendorf. Die „Donaustadt“ mit ihren ca. 37000 Einwohnern wird auch als „Tor zum Bayerischen Wald“ bezeichnet. Deggendorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Sie erreichen:

- Stadtzentrum Deggendorf, über:
 - Haslacher Straße, ca. 3 km, ca. 7 Autominuten
 - Stadt-Au, ca. 2 km, ca. 6 Autominuten
- Stadt Straubing, über B8 und A92, ca. 39 km, ca. 39 Autominuten
- Stadt Regensburg, über A3, ca. 78 km, ca. 57 Autominuten
- Stadt München, über A92, ca. 149 km, ca. 1 St. 35 Autominuten

Ausstattung

- Vollwärmeschutz auf 3 Seiten (10 cm Styrodur)
- Fußbodendämmung
- Strom- und Wasserleitungen wurden komplett erneuert
- holzfurnierte Türen
- Dach doppelt gedämmt
- hochwertige Eingangstüre mit Sicherheitsschloss (Kunststoff)
- Kunststofffenster (2fach verglast)
- Rollläden im Haus (exkl. Wintergarten)
- Fernsehanschlüsse (Kabel) in Wohnzimmer, Küche und Kinderzimmer
- Werkstatt und Carport je mit Wasseranschluss und Anschluss für Luftdruckkompressor
- Internetgeschwindigkeit bis zu 250 MBit/s

Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,38%, Courtage inkl. MwSt.
----------------	-----------------------------

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	115 m ²
Grundstücksfläche	251 m ²
Zimmer	6
Baujahr	1969
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verkaufsstatus	verkauft

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	10.10.2031
Endenergiebedarf	188,7
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	11.10.2021
Energieeffizienzklasse	F

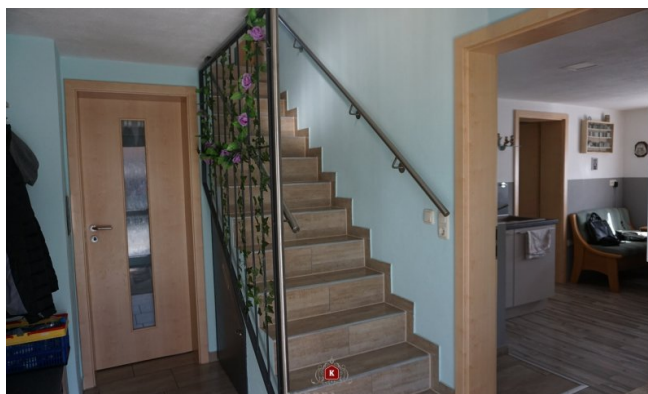
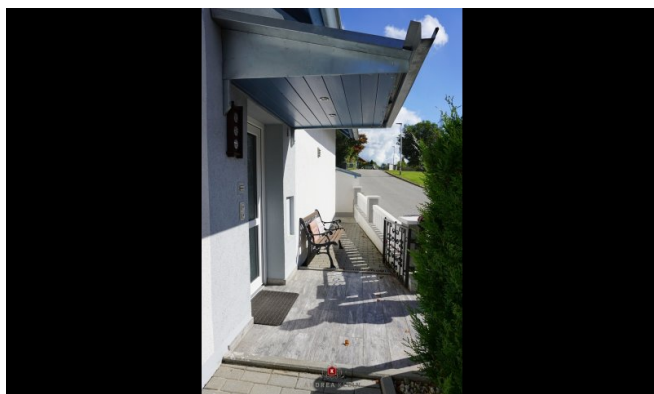
Ausstattung

Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung



ANDREA KLEIN

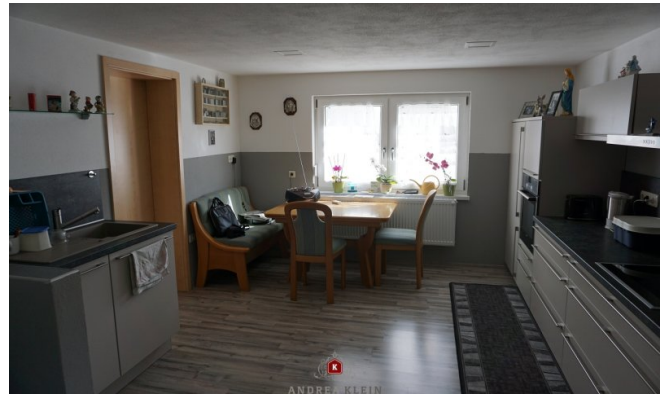
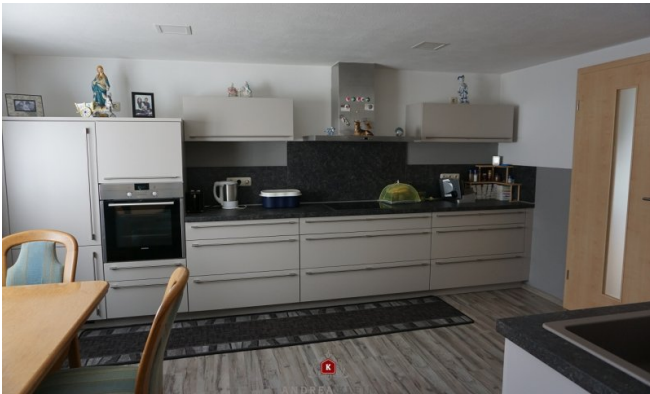
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

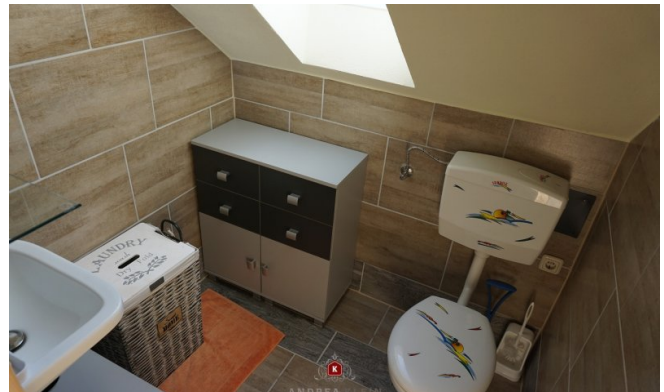
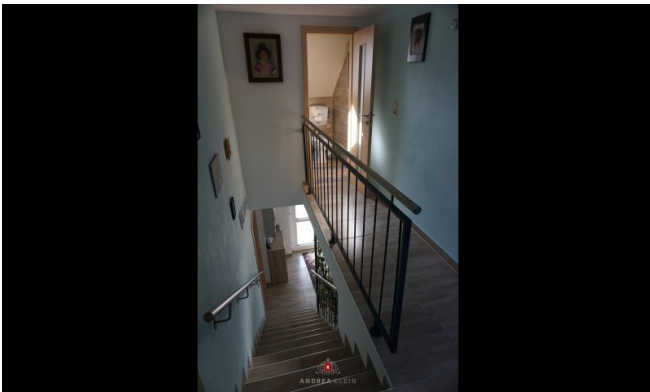
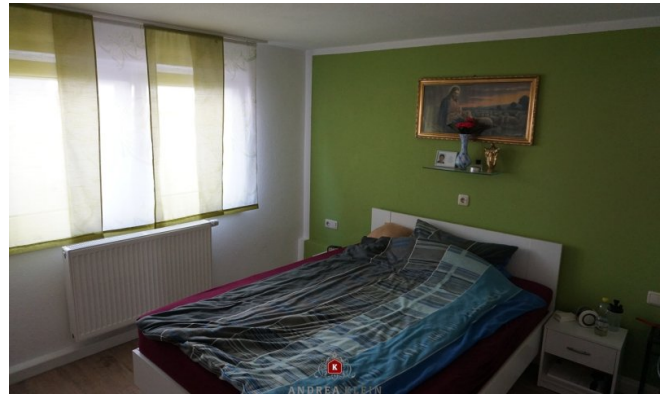
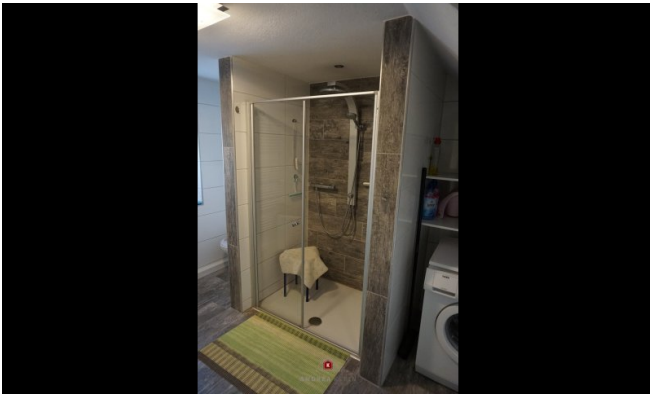
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

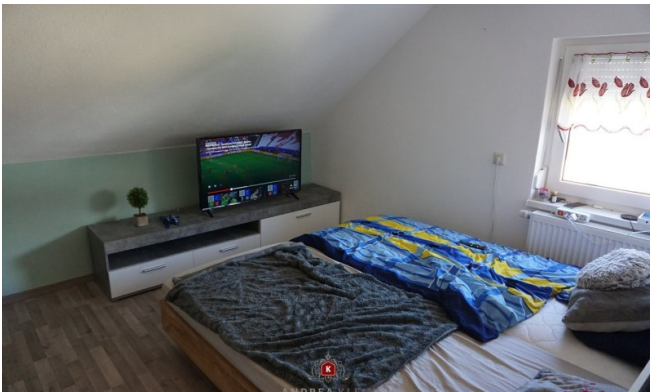
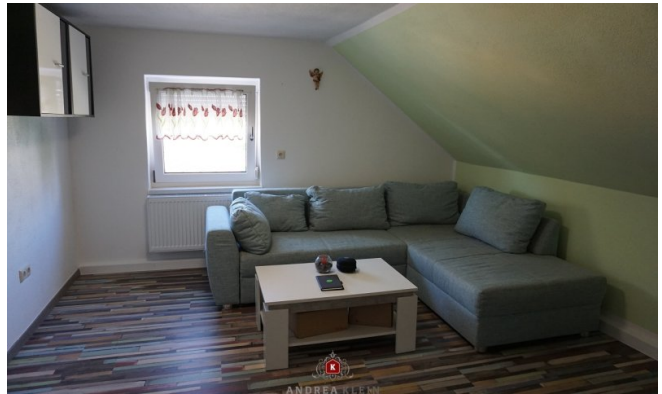
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

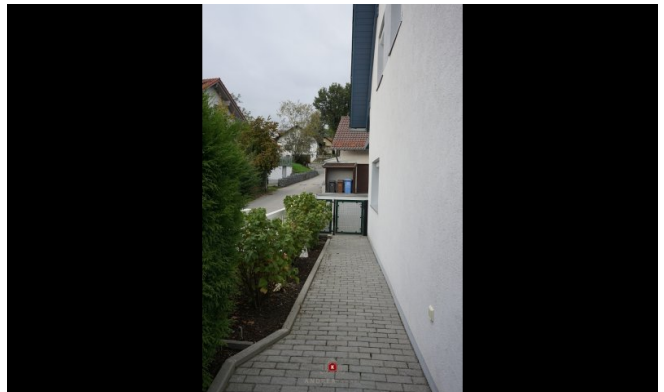
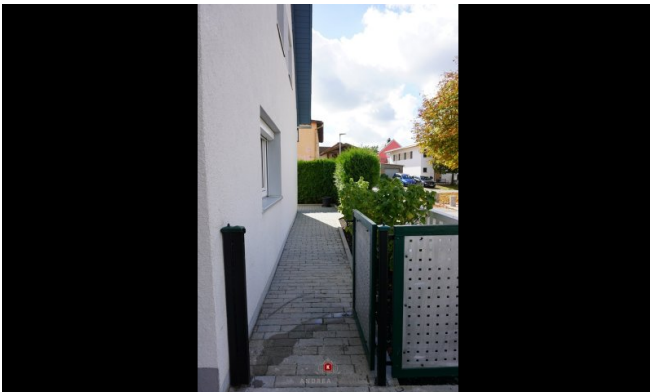
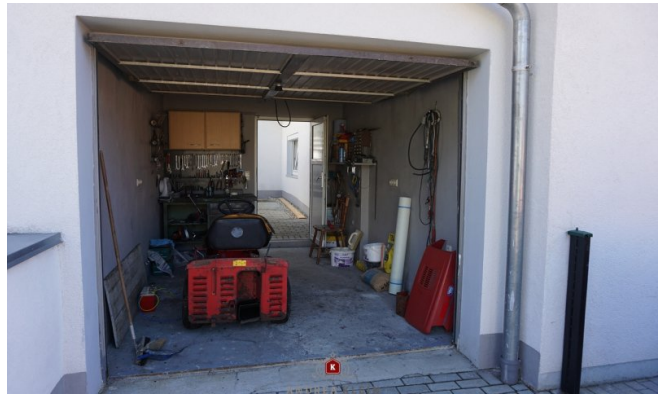
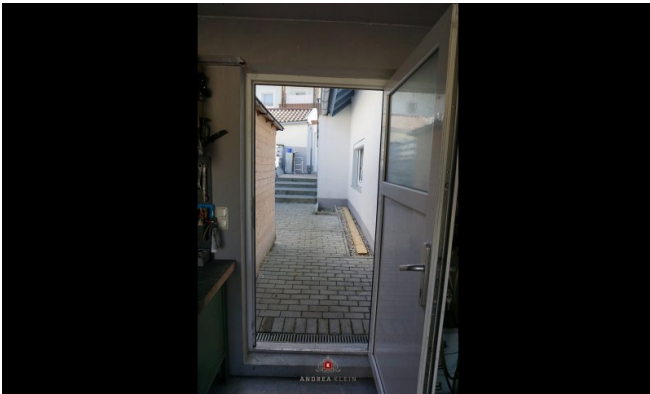
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





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