



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

## \*Deggendorf – Stadtteil\* Charmantes, energiesparendes Einfamilienhaus mit ELW in traumhafter Aussichtslage



### Eckdaten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 182 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 3.000 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 7                    |
| Einliegerwohnung  | Ja                   |

### Objektbeschreibung

Hier steht ein hochwertig erbautes, gut durchdachtes und mit ausgewählten Naturmaterialien ausgestattetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im modernen Landhausstil zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich im Deggendorfer Stadtteil Mietraching in einer absolut ruhigen und idyllisch gelegenen, attraktiven Wohnrandlage. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 3000m<sup>2</sup>.

Zum Umgriff des Anwesens gehört neben einem auf 4 Seiten attraktiv angelegten, sonnen- und aussichtsverwöhnten Garten weiterhin ein unterhalb angrenzendes langgezogenes Waldgrundstück mit schönem Baumbestand und Bachlauf.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahre 1994 in massiver Ziegel- und Holzständerbauweise (Obergeschoß) errichtet. Die Wohnfläche, welche sich über 3 Etagen erstreckt, beträgt ca. 182 m<sup>2</sup>, im Untergeschoß befindet sich außerdem ein ca. 27 m<sup>2</sup> großer Fitness- und Wellnessraum mit Sauna, Dusche, WC und Whirlpool.

Wir betreten die mit Sichtdachsstuhl ausgestattete Immobilie und gelangen über einen abgeschlossenen Flur mit



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

angrenzendem Gäste-WC in den offenen, hellen und freundlichen Wohnbereich, dem sich das nach Süden und Osten ausgerichtete Wohnzimmer, der nach Süden ausgerichtete zweistöckige Warmwintergarten sowie die nach Süden und Westen ausgerichtete Küche mit angrenzender kleiner Speise anschließt. Ein Zugang auf die Terrasse und weiter in den Garten ist von allen Räumlichkeiten aus möglich.

Über eine massive Treppe aus Eschenholz gelangen wir in das Obergeschoß. Hier sind ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Badezimmer (mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC), zwei Kinderzimmer und weiterhin ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer untergebracht. Der ca. 13 m<sup>2</sup> große Wohnflur mit seiner tollen Wintergartenatmosphäre bietet weiterhin ausreichend Platz für einen Arbeitsbereich.

Die überwiegend nach Westen hin ausgerichtete Einliegerwohnung, welche über einen eigenen Zugang von der Westseite des Gartens her verfügt, bietet ein ca. 3,15 m<sup>2</sup> großen Wintergarten, ein ca. 25 m<sup>2</sup> großes Wohn- und Esszimmer mit angrenzender, offen gehaltener, ca. 7 m<sup>2</sup> großen Küche, ein ca. 7 m<sup>2</sup> großes Badezimmer, weiter einen geräumigen, gemütlichen Schlafraum sowie einen Abstellraum.

Im 2. Untergeschoß befinden sich zwei Abstellräume sowie der Heiz- und Tankraum, außerdem ist hier auch ein ca. 27 m<sup>2</sup> großer Fitness- und Wellnessbereich (mit Sauna, Whirlpool, Dusche und WC) untergebracht.

Die Bodenbeläge im gesamten Haus bestehen einheitlich aus massiven 2,5 cm starken Holzdielen und hochwertige Granitfliesen.

Das Wohnhaus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt, des Weiteren stehen zwei Anschlüsse für einen Holzofen (im Erdgeschoß und Obergeschoß) sowie ein Anschluss für einen Pelletofen (Küche im Erdgeschoß) zur Verfügung.

Im Haus dienen Heizkörper, vereinzelt wurde Fußbodenheizung verbaut (Gäste-WC, Wintergarten, Bad im Obergeschoß, Küche und Bad in der Einliegerwohnung).

Der praktisch und pflegeleicht angelegte Außenbereich mit seinem aussichts- und naturverwöhnten Garten, das wunderschöne Waldgrundstück mit seinen sehr beeindruckenden Bäumen (überwiegend Eichen und Buchen) und Bachlauf werden Sie mit Sicherheit begeistern.

Zum Objekt gehört eine Garage mit einem dahinterliegenden Werkzeug- und Geräteraum, außerdem stehen mindestens drei befestigte Stellplätze zur Verfügung.

## Lage

Deggendorf ist eine große Kreisstadt im niederbayerischen Landkreis Deggendorf. Die „Donaustadt“ mit ihren ca.



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

37000 Einwohnern wird auch als „Tor zum Bayerischen Wald“ bezeichnet. Deggendorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Stadtteil Mietraching verfügt über gute Einkaufsmöglichkeiten. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind direkt vor Ort. Sie erreichen: - Stadtzentrum Deggendorf, ca. 5 km, ca. 9 Autominuten - Stadt Straubing, über A92, ca. 39 km, ca. 35 Autominuten - Stadt Regensburg, über A3, ca. 76 km, ca. 53 Autominuten - Stadt München, über A9, ca. 149 km, ca. 1 St. 38 Autominuten

## **Ausstattung**

- von Schreinerhand gefertigte Türen und Fenster [(Fenster aus Fichtenholz, 2-fach-verglast, teilweise Wärmeschutzglas, Fenster westseitig (im Erdgeschoß und Obergeschoß) mit Aluverkleidung außen)]
- Fensterbretter aus Holz und Granit
- Rollläden und hochwertige Fliegenschutzgitter- und türen
- die zwei Küchen sowie der Pelletofen und die Sauna sind im Kaufpreis mit enthalten
- Leitungen für Solarthermie sind bereits vorhanden
- baubiologische Elektroinstallation
- Mauerstärke: EG 49 cm, UG 36,5 cm, OG Holzkonstruktion
- Internetgeschwindigkeit: 300MB/s Download und 30MB/s Upload verfügbar (Telekom)
- altes Natursteinpflaster im Außenbereich

## **Sonstiges**

Wir handeln im Alleinauftrag.

---



## ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

### Preise & Kosten

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Käufer-Provision | Ja                           |
| Käufercourtage   | 1,785%, Courtage inkl. MwSt. |

### Angaben zur Immobilie

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 182 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 3.000 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 7                    |
| Einliegerwohnung  | Ja                   |
| Baujahr           | 1994                 |
| Verkaufsstatus    | verkauft             |

### Energieausweis

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Energieausweis Art         | Verbrauch                |
| Gültig bis                 | 15.02.2032               |
| Energieverbrauchskennwert  | 69,7kWh/m <sup>2</sup> a |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1994                     |
| Ausstelldatum              | 16.02.2022               |
| Energieeffizienzklasse     | B                        |



ANDREA KLEIN

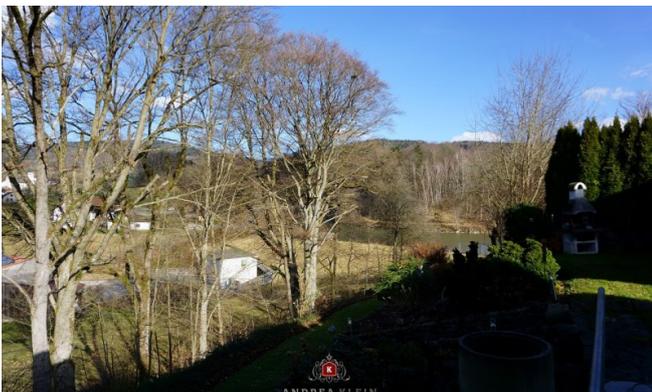
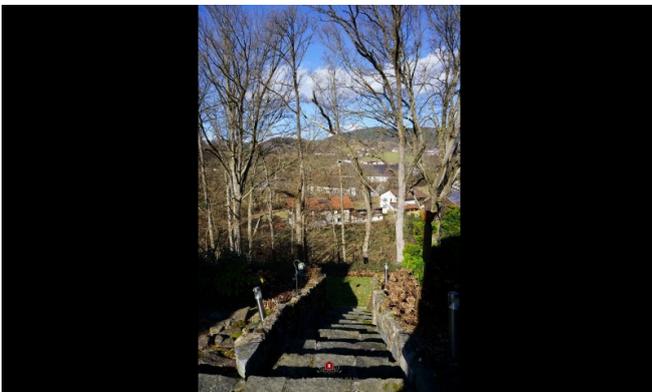
Ausgewählte Immobilien in München





**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

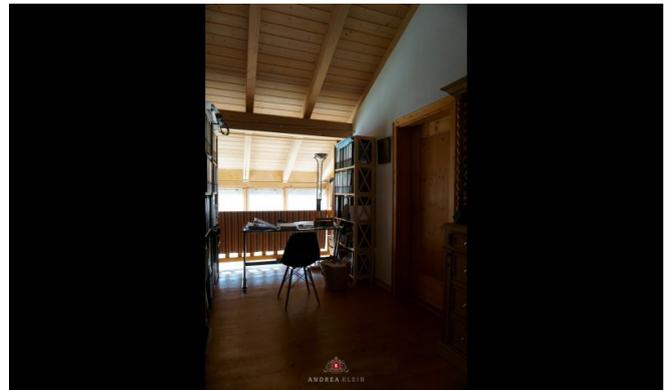
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

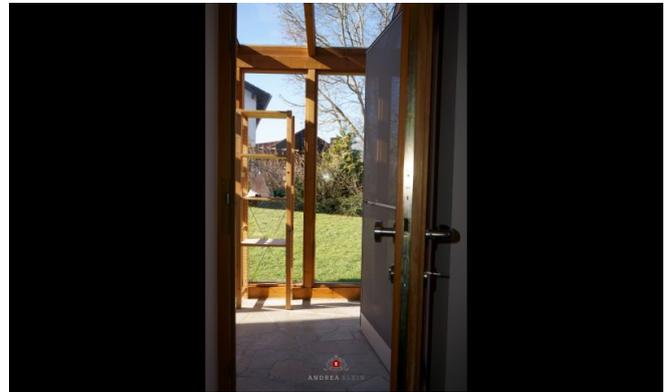
Ausgewählte Immobilien in München





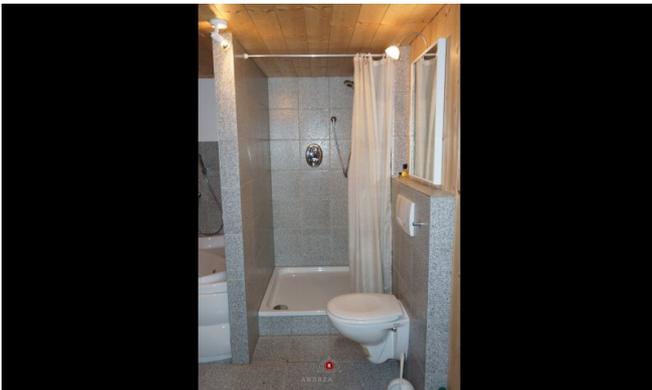
**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München





**ANDREA KLEIN**  
Ausgewählte Immobilien in München





**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](mailto:info@andrea-klein-immobilien.de)