

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Deggendorf

### Zweifamilienhaus Deggendorf - Deggenau von privat



Objekt-Nr. OM-263083

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Arndt

94469 Deggendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	870,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	262,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein Wohnhaus in schöner, ruhiger Lage in Deggendorf.

Zum Kauf wird eine Finanzierungsbestätigung benötigt.

Das Wohnhaus ist mit 2 Wohnungen in Massivbauweise gebaut und bereits mit einer Teilungserklärung in 2 Wohnungen aufgeteilt. (Ggf. interessant, wenn Sie beabsichtigen eine Wohnung selbst nutzen zu wollen und die andere vermieten oder verkaufen sollten).

Das Haus besteht aus 2 Wohneinheiten mit jeweils ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche (exklusive Keller der bereits teilweise ausgebaut ist).

Der Keller besteht aus 6 Räumen und dem Heizraum. Außerdem ist ein nicht ausgebauter jedoch gedämmter Speicher im Dachgeschoss vorhanden.

Die beiden Wohnungen sind von der Raumaufteilung fast identisch und verfügen jeweils über 6 Zimmer, Diele mit Garderobe, Bad mit Badewanne und Dusche, Gäste WC, Küche, Speis, einem offenen Kamin innen und außen (nur die obere Wohnung) sowie einem Balkon bzw. einer Terrasse.

Der überdachte Teil vom Balkon in der Wohnung im 1.Obergeschoss ist mit einem integrierten Kamingrill ausgestattet.

Wohn-Esszimmer sind durch eine Schiebetür trennbar.

Der auf 2 Seiten umlaufende Balkon ( und in der unteren Wohnung die Terrasse) kann sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Esszimmer aus direkt betreten werden.

Vom Esszimmer aus gelangt man zudem durch eine Türe in den zweiten Wohnbereich mit Kinderzimmer, Gäste WC, Bad mit Dusche und Badewanne sowie dem Schlafzimmer (ebenfalls mit Balkon- und Terrassenzugang.)

Das Esszimmer, Küche und Diele sind in der oberen Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, der restliche Bereich wird mittels Heizkörper beheizt.

Das gesamte Haus ist unterkellert. Dort befindet sich ein Hobbyraum, Bad und Küche.

Im Keller befindet sich auch der Heizraum mit der im Jahre 2000 neu installierten Gasheizung.

Unterstützt wird die Heizung mit einer Solaranlage für Warmwasser.

Das Dach wurde im Jahr 2009 neu verschalt, eingedeckt und die oberste Geschosdecke gedämmt bzw. mit Platten belegt. So kann der große Kaltspeicher über eine Zugleiter auch noch für allerlei Stauraum genutzt werden oder ggf. als zusätzliche Wohnfläche genutzt werden.

Für zwei Fahrzeuge bietet eine Doppelgarage ohne Trennwand mit elektrischem Torantrieb ausreichend Platz und Schutz.

Weitere Angaben

Separate Gäste-WCs: 1 je Wohneinheit

Verfügbar ab: sofort

Objektzustand: gepflegt

Bodenbelag: Fliesen, Parkett, Laminat, Kunststoff

Grundstücksfläche: ca. 870 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

OG-Wohnung teilmöbliert.

EG inkl. Küche

Keller inkl. Küche und zusätzlichem Bad.

Dies ist ein Privatverkauf !!! Daher fallen KEINE Makler Gebühren an!!!!

Ein Gutachten zum Zustand des Hauses liegt vor und kann bei Besichtigung eingesehen werden .

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

Energie

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 131 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: E

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Anfragen und Besichtigungen werden nur mit ernstem Kaufinteresse beantwortet.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Privatverkauf !!! KEINE Makler Gebühren !!!!

Tip: Nutzen sie eine Wohnung für sich selbst und vermieten sie die zweite Wohnung . So können sie eine Finanzierung ideal mit Mieteinnahmen kombinieren.

## Lage

Die Lage des Wohnhauses ist unweit des Deggendorfer Zentrums im Stadtteil Deggendorf - Deggenau.

Die Innenstadt liegt ca. 3 km entfernt und ist daher auch zu fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

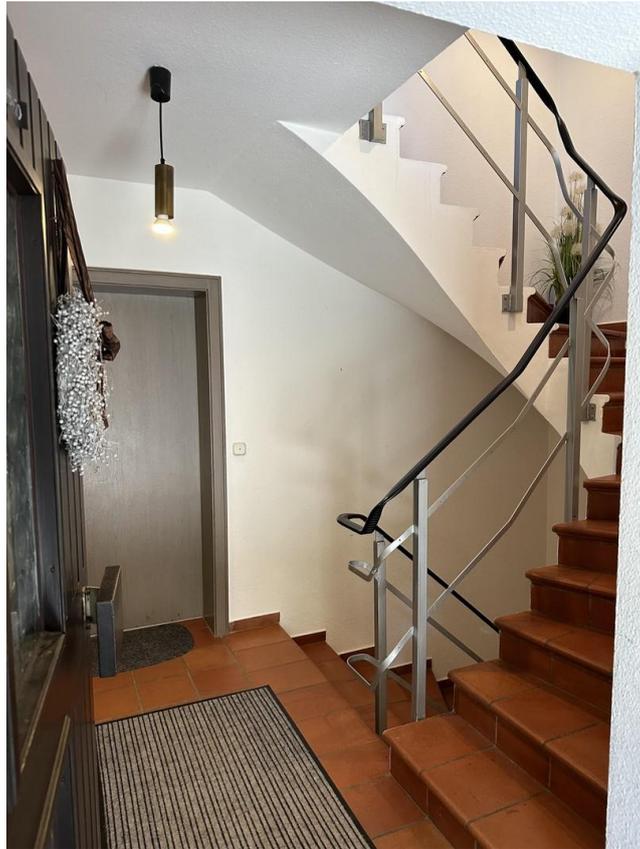
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garten mit Kirschbaum

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Eingang und EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Speis EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Esszimmer OG

# Exposé - Galerie



Kamin OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Speis OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Flur OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Büro oder 1. Kinderzimmer OG



2. Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Balkon OG



Balkon OG

# Exposé - Galerie



Küche Keller



Keller Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Keller Bad



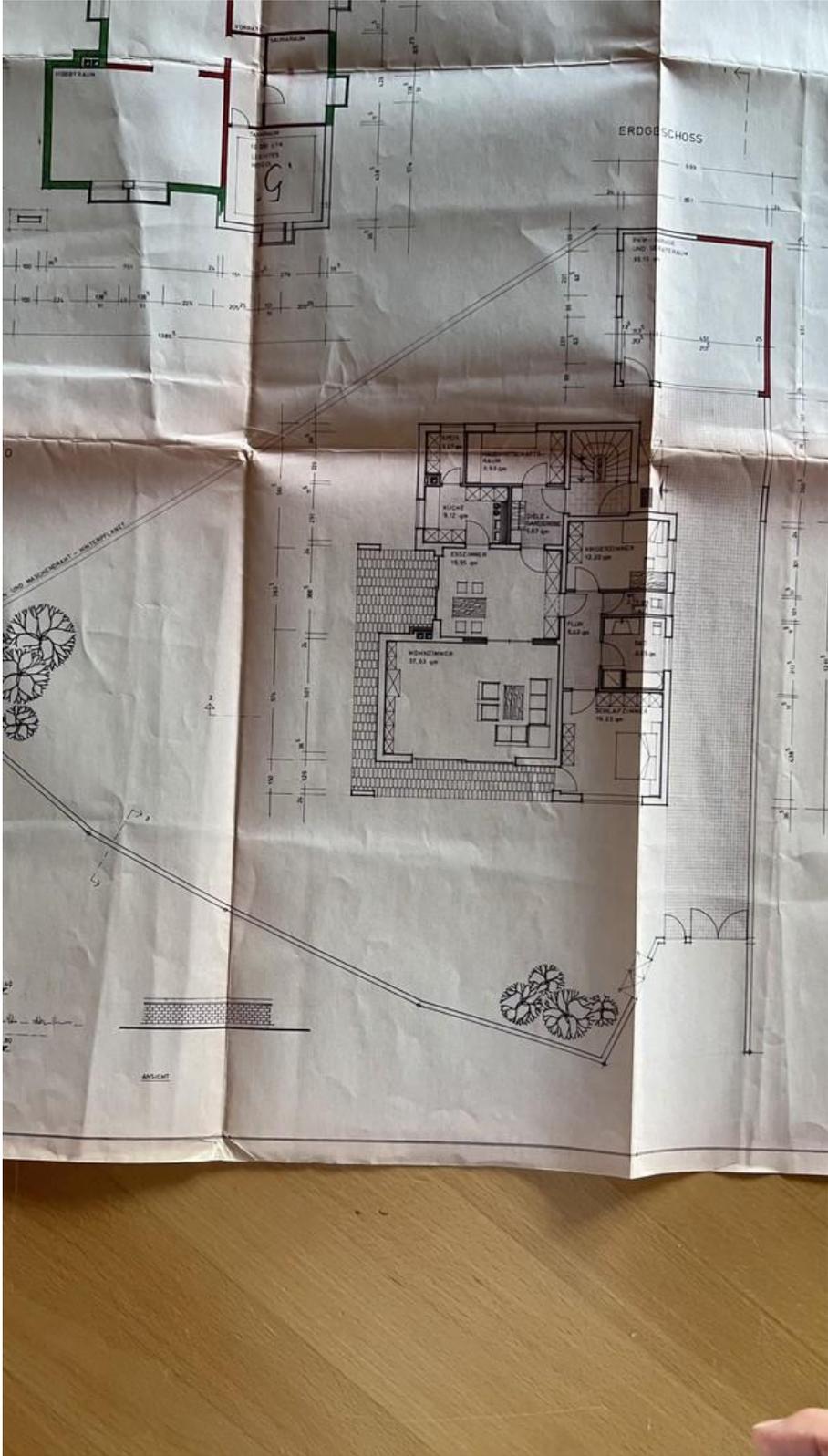
Bild aussen

# Exposé - Galerie



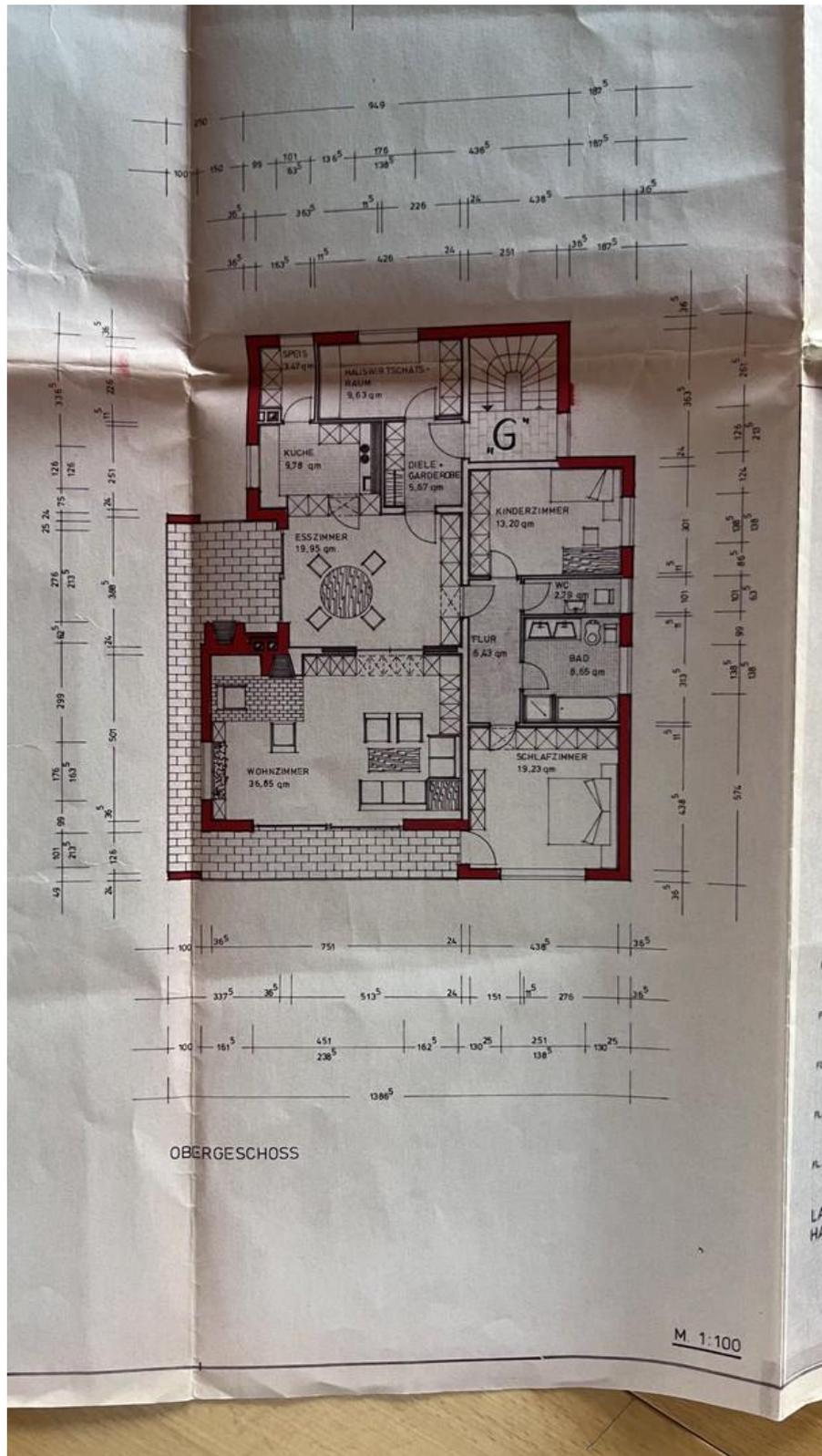
Doppelgarage

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



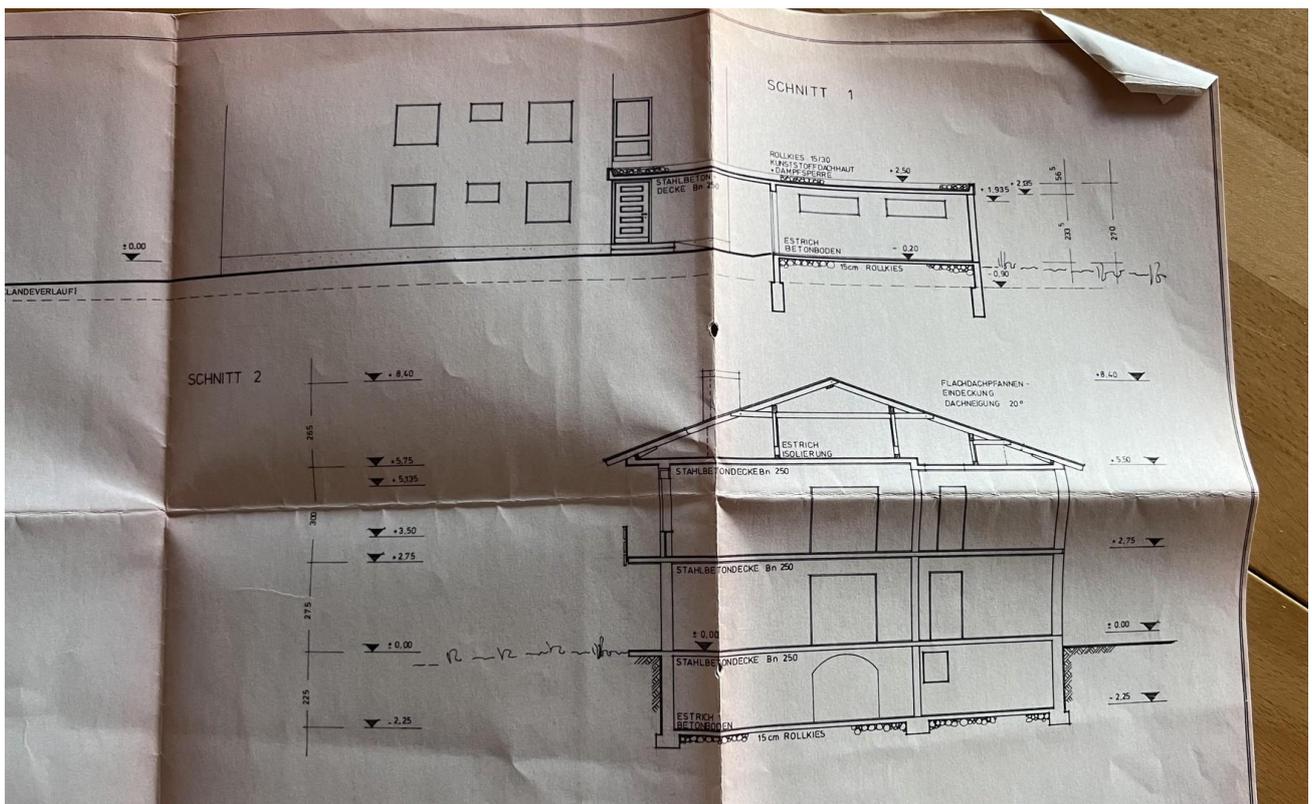
OBERGESCHOSS

M 1:100

Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Außen