

Exposé

Einfamilienhaus in Deggendorf

Einfamilienhaus mit Charme



Objekt-Nr. **OM-304821**

Einfamilienhaus

Verkauf: **720.000 €**

94469 Deggendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	626,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Tolles Einfamilienhaus in TOP-Lage in Deggendorf mit friedlichem und liebevollen Garten mit Pool und Sauna.

- Eine gemütliche große Ost- Süd-Holzterrasse mit angeschlossener Sauna (Baujahr:2012) sowie einem traumhaften Swimmingpool (Baujahr: 2014) mit Wärmepumpe rundet das Vergnügen ab. Auf der Südseite finden Sie eine elektrische Markise über die gesamte Terrassenbreite.
- Erdgeschoss: Ein Großzügiger Wohnraum mit Kaminofen, Zugang durch einen Mauerdurchbruch zum separaten Esszimmer und zur Südterrasse möglich; ein helles Esszimmer mit der vorgelagerten Ostterrasse sowie die Küche (mit Einbauküche) und direkten Zugang zum Esszimmer und zur Ostterrasse. Gäste-WC im vorgelagerten Windfang
- Treppenhaus mit Dachfenster und Holztreppe bis zum Dachgeschoß
- 1. Obergeschoss mit 2 großen Zimmern (eines davon mit Ankleide), Bad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken inkl. geschreinerten Badezimmernmöbeln
- Im Dachgeschoss befinden sich ein großes Zimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer mit Dusche und WC.
- Saunaraum mit Sauna, Dusche und WC mit direkter Anbindung auf die Ostterrasse: Von hier aus sind nur wenige Schritte zum traumhaften Pool erforderlich.
- Alle Fenster und Türen im Erdgeschoss verfügen über elektrische Rolläden.
- Alle Wohnräume vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoß mit hochwertigem Parkett bzw. mit Korkböden ausgelegt (auch die Küche ist mit Parkettboden ausgestattet)
- Große Garage mit ausreichend Platz für Motorräder, Fahrräder und Auto mit direktem Zugang zum Haus
- Zusätzliche großzügige Garage an der Süd-/Westseite des Grundstücks mit direktem Zugang zum Garten.
- Gasheizung von 2001 (regelmäßige Wartung durch Fachfirma)
- Solaranlage von 2001 zur Erwärmung des im Haus benötigten Wassers
- Aufgebauter Vollwärmeschutz

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die niederbayerische Kreisstadt Deggendorf wird mit über 35.000 Einwohnern aufgrund ihrer Lage im Donautal, gegenüber der Mündung der Isar in die Donau und am Fuße des Bayerischen Waldes auch als Donaustadt und „Tor zum Bayerischen Wald“ bezeichnet. Hier gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, wie z.B. Wandern, Mountainbiken, Skiwandern, Skifahren, Ausflüge jeglicher Art. Die moderne und lebendige Hochschulstadt ist kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt der gesamten Region. Verkehrsgünstig gelegen direkt am Autobahnkreuz der A 3 und der A 92, verfügt Deggendorf über ein großes Einzugsgebiet und nach 30-45 Minuten Fahrzeit erreichen Sie u.a. die Cham, Dingolfing, Landau, Landshut, Passau, Pfarrkirchen, Regensburg, Straubing und Zwiesel.

Nach bereits ca. einer Stunde Fahrzeit mit dem PKW erreichen Sie den zweitgrößten Flughafen Deutschlands - den Flughafen München „Franz Josef Strauß“.

Das Haus selbst befindet sich sehr Stadtnah. In 15 Minuten sind die Altstadt und Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Apotheken, Arztpraxen und Restaurants zu Fuß erreichbar. Die Grund- und Mittelschulen und weiterführende Schulen sind in 5 Minuten zu erreichen. Auch das Krankenhaus (DONAUISAR Klinikum Deggendorf) sind in wenigen Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe zum Haus haben Sie auch eine Haltestelle für die Stadtbuslinie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Galerie



Flur - EG



Wohnzimmer - EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - EG



Küche - EG

Exposé - Galerie



Küche - EG



Esszimmer - EG

Exposé - Galerie



Esszimmer - EG



Sauna - EG

Exposé - Galerie



Sauna - EG



Flur - 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Dusche - Bad 1. OG



Schlafzimmer - 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - 1. OG



Kind 1 - 1. OG

Exposé - Galerie



Kind 1 - 1. OG



Treppenhaus - 1. OG



Bad - DG

Exposé - Galerie



Bad - DG



Kind 2 - DG



Kind 2 - DG

Exposé - Galerie

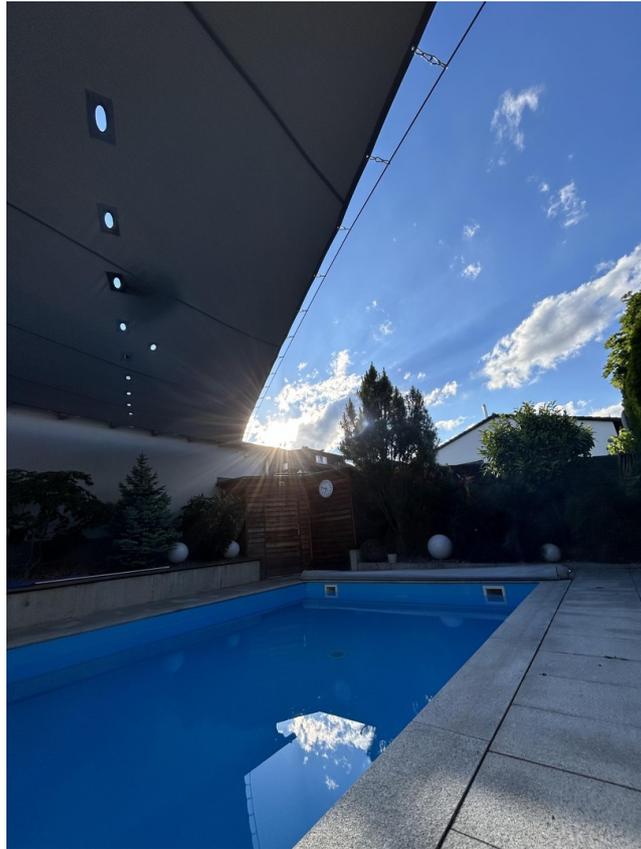


Büro - DG



Büro - DG

Exposé - Galerie



Pool



Südansicht

Exposé - Galerie



Südansicht

Exposé - Grundrisse

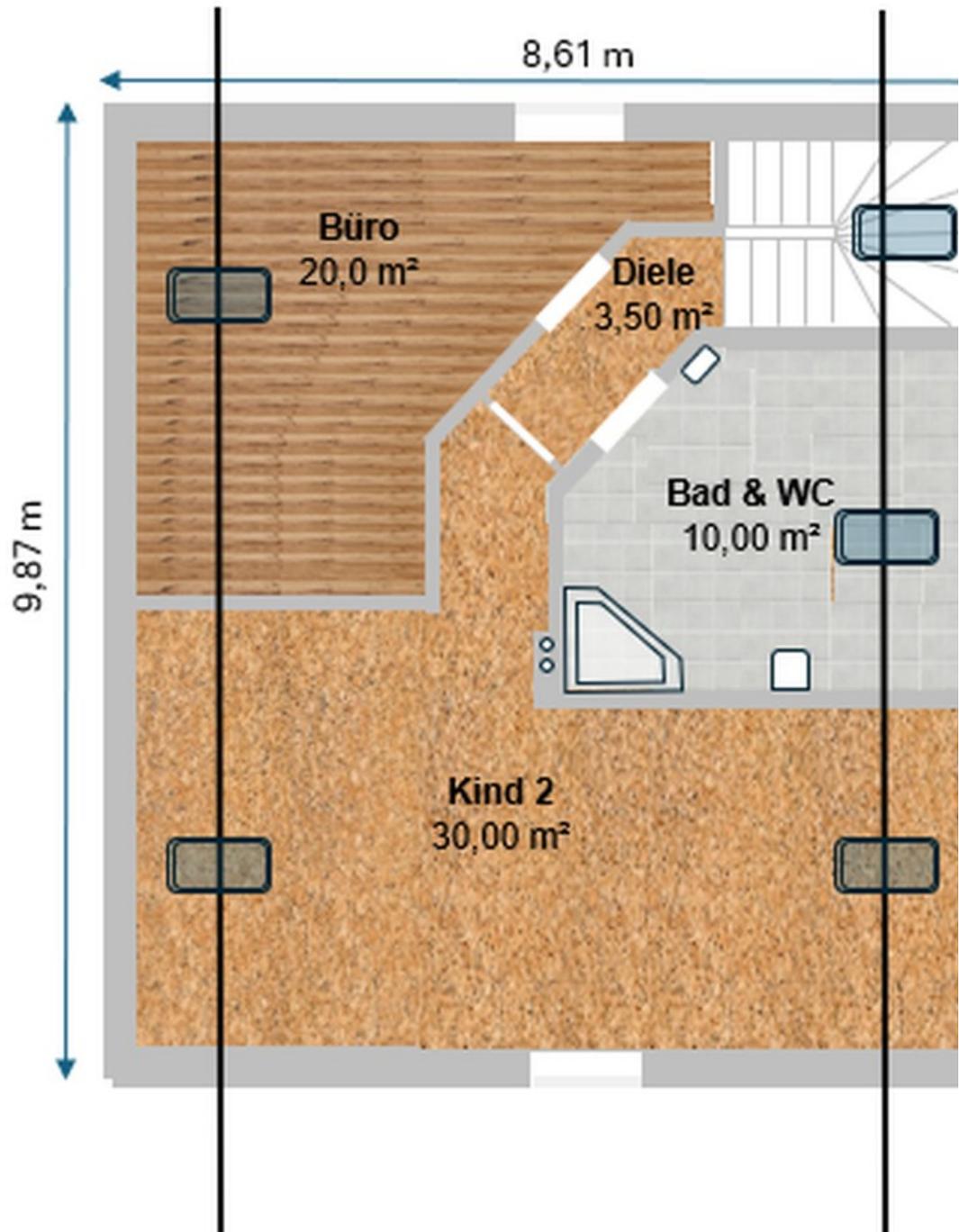
1. Obergeschoß



Grundriss - 1. Obergeschoß

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoß



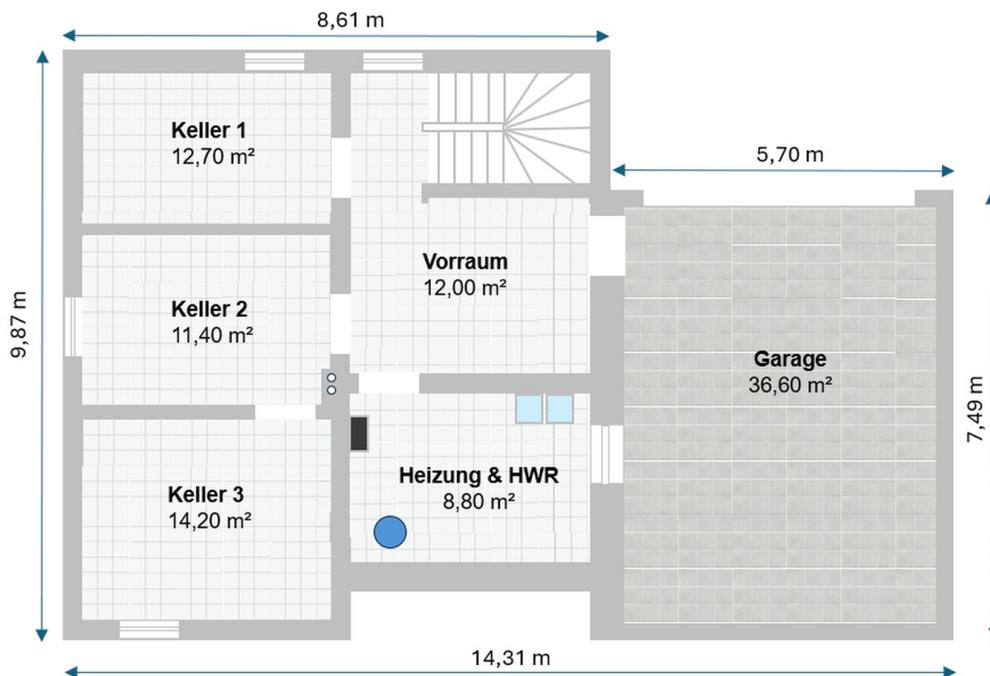
Grundriss - Dachgeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Erdgeschoß

Kellergeschoß



Grundriss - Keller