

Etagenwohnung in Deggendorf

**Wohnkultur zum Wohlfühlen
Traumhafte 3 -Zim. -
Eigentumswohnung - Nähe Deggendorf**



Objekt-Nr. W2083

Etagenwohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:

Franz Knon

Telefon: 0991 2703092

Mobil: 0171 5193800

94469 Deggendorf

Bayern

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	400 €	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige Dreizimmerwohnung in idyllischer, unweit von Deggendorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige, ebenerdig erreichbare Dreizimmerwohnung in einem liebevoll gestalteten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Einheiten bietet Ihnen auf ca. 102 m² eine harmonische Wohnatmosphäre, die sowohl Alt als auch Jung anspricht.

Die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachte Raumaufteilung schaffen einladende Rückzugsorte, die zum Wohlfühlen einladen. Hochwertige Ausstattungsmerkmale unterstreichen den Charakter dieser Immobilie und machen sie auch zu einem idealen Altersruhesitz im Grünen.

Die Lage in der Region Hirschenstein ist ein wahres Paradies für Naturfreunde.

Die Süd-Ausrichtung Ihrer neuen Wohnung sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente und optimale Sonneneinstrahlung. Der großzügige Balkon wird schnell zu Ihrem Rückzugsort im Freien, wo Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Dank der Überdachung durch den Balkon der darüberliegenden Wohnung bleibt Ihr Mobiliar vor den Witterungseinflüssen geschützt. Eine praktische Markise sorgt zudem für zusätzlichen Sonnenschutz.

Das angrenzende bewaldete Grundstück ist von altem Baumbestand umgeben und bietet Ihnen Ruhe und Privatsphäre – perfekt, um den stressigen Alltag hinter sich zu lassen und sich in einer idyllischen Atmosphäre zu erholen.

Interesse? - Exposé anfordern

Ausstattung

- Gäste-WC
- Speisekammer
- Glasdusche
- Pelletofen (möglich)
- hochwertige Küche (möglich)
- Garage mit elek. Torantrieb, Fernbedienung
- zusätzlichen Stauraum im Dachbereich der Garage (von außen zugänglich)
- Keller mit Fenster
- gepflegte Gartenanlage
- und noch VIELES mehr

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur unter Angabe Ihrer kompletten Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet und können vom Ist-Zustand abweichen, sie dienen nur als Orientierungshilfe. Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge und nicht Vertragsgegenstand. Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen dienen rein zu Illustrationszwecken. Die Ausstattung und Grundrisse können von der Darstellung abweichen.

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen als Informationen, Angaben wie Wohnflächen, Grundstücksflächen sind ca. Angaben. Angaben zur Immobilie, dienen zur Objektbeschreibung und sind keine zugesicherten bzw. garantierten Eigenschaften / Zustand. Die Carus Immobilien GmbH hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Unterlagen und Angaben wird keine Haftung oder Garantie durch die CARUS Immobilien GmbH übernommen.

Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig, in gleicher Höhe wie für den Käufer.

Lage

In einem der schönsten Winkel des Bayerischen Waldes liegt das Feriengebiet mit den drei Ortsteilen Edenstetten, Egg und Bernried zwischen 400 und 1.095 m NN. Bernried erreichen Sie über das Autobahndreieck Deggendorf A92/A3, ca. 13 km oder über die A3 Ausfahrt Schwarzach, ca. 8 km entfernt. Über 100 km Wanderwege führen durch die waldreiche Mittelgebirgslandschaft der 5.100 Seelen-Gemeinde.

Bernried liegt im Landkreis Deggendorf, ein optimaler Standort zum Wohnen und Arbeiten.

Deggendorf ist eine Große Kreisstadt im niederbayerischen Landkreis Deggendorf. Die Hochschulstadt wird aufgrund ihrer Lage im Donautal, dort wo die Isar in die Donau mündet, auch als Tor zum Bayerischen Wald bezeichnet. Die Hochschulstadt Deggendorf liegt direkt am Autobahnkreuz der A 3 und der A 92 und verfügt über ein sehr großes Einzugsgebiet im 45-min Fahrzeit-Radius (Passau, Landshut, Regensburg, Straubing, Bayerischer Wald, Regen, Zwiesel, Viechtach, Pfarrkirchen, Landau, Dingolfing, Cham). Die Vielfalt der Deggendorfer Geschäfte hat sich in den letzten Jahren sehr zum Positiven verändert. Deggendorf verfügt über einen guten Branchenmix und somit einer breiten Angebotspalette an Geschäften. Die neugestaltete Innenstadt lädt zu einem ausgiebigen Einkaufsbummel ein. Deggendorf gilt nicht zu Unrecht als besonders kinder- und familienfreundlich. Deggendorf ist eine ausgeprägte Schul- und Bildungsstadt mit zahlreichen Angeboten der Aus- und Fortbildung. Von der Grundschule bis zur Hochschule bietet Deggendorf ein breitgefächertes Bildungsangebot. Alle Grundschulen bieten eine Mittagsbetreuung, die beiden Hauptschulen bieten zusätzlich noch eine Ganztagsbetreuung an.

Courtage

3,57% inkl. 19% Mehrwertsteuer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	90,65 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



W2083 (8)

Exposé - Galerie



W2083 1 (8)



W2083 (20)



W2083 (9)

Exposé - Galerie



W2083 1 (9)



W2083 1 (10)

Exposé - Galerie



W2083 Bad



W2083 1 (11)

Exposé - Grundrisse



W2083 Schnitt