

Winzer

# Sehr gepflegtes Zweifamilienhaus mit Keller in Winzer

Objektnummer: 24129007



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 913 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Auf einen Blick

|               |                           |                            |                                                                           |
|---------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 24129007                  | Kaufpreis                  | 499.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche    | ca. 222,69 m²             | Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Dachform      | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |                            |                                                                           |
| Zimmer        | 7                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer    | 2                         | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Baujahr       | 1991                      | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 2 x Garage | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|               |                           | Nutzfläche                 | ca. 130 m²                                                                |
|               |                           | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                   |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | OEL             | Endenergieverbrauch     | 131.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 22.03.2024      | Energie-Effizienzklasse | E                 |
| Befuerung                  | Öl              |                         |                   |



Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Die Immobilie





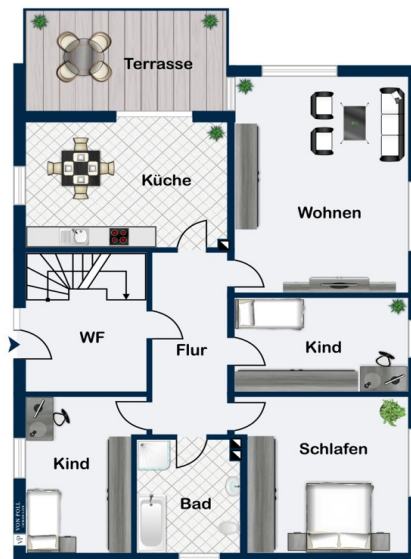
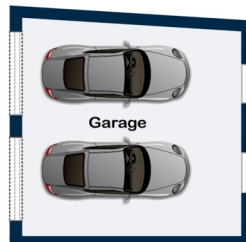
Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

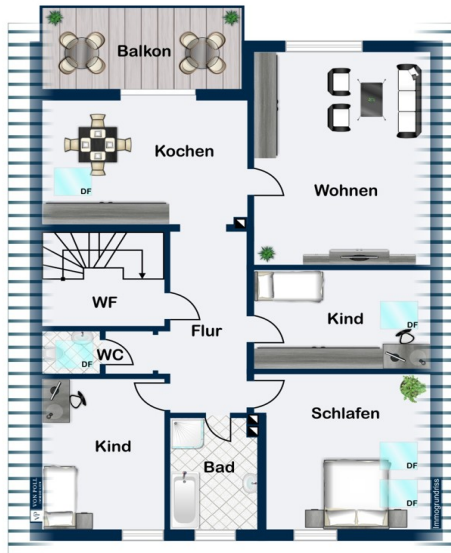
## Die Immobilie



Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Ein erster Eindruck

Hier steht ein sehr gepflegtes und ansprechendes Zweifamilienhaus mit 7 Zimmern, Keller, Doppelgarage, 4 Stellplätzen und schönem Garten zum Verkauf. Gebaut wurde das Haus 1991 und anschließend von den Eigentümern selbst genutzt. Seit einigen Jahren sind beide Wohnungen vermietet. Das Erdgeschoss wird voraussichtlich spätestens zum März 2025 frei, da die Mieter in die eigenen vier Wände umziehen werden, so dass sich die Eigentümer nun auch zum Verkauf der Immobilie entschlossen haben. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss besteht aus dem Flur, der großen Küche, dem Wohnzimmer mit breitem Durchgang zum Esszimmer, dem Bad mit Dusche und Badewanne, einem Gäste WC, einem Kinderzimmer sowie dem Elternschlafzimmer. Beheizt wird die Erdgeschosswohnung mittels Fußbodenheizung durch zwei Holzöfen für die gemütlichen Winterabende. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 124 m<sup>2</sup>. Die große und überdachte Terrasse erweitert das Wohnzimmer wunderbar nach draußen in den schön eingewachsenen Garten. Die obere, ca. 105 m<sup>2</sup> große Wohnung ist seit wenigen Monaten familienintern vermietet. Diese besteht aus einem Flur, der Küche, dem Wohnzimmer, dem Schlafzimmer mit zusätzlichen Dachfenstern, einem Kinderzimmer, einem Gästezimmer sowie einem Bad mit Dusche und Badewanne, einem Gäste WC und dem überdachten Süd-/Westbalkon. Das gesamte Haus ist unterkellert. Der Keller ist gefliest und beheizbar, wodurch er einen absoluten Mehrwert als Nutzfläche bietet. Hier befinden sich auch die Zentralheizung, ein Waschraum sowie vier geräumige Abstellräume. Die Fenster wurden erst 2022 durch dreifach verglaste Kunststoffenster getauscht sowie auch gleichzeitig die Haustüre erneuert. Ebenso wurde von ca. 6 Jahren das Balkongeländer durch eine moderne Verglasung erneuert. Für die Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, 2 Stellplätze davor sowie 2 Stellplätze seitlich zur Verfügung. Hier wäre bei Bedarf auch die Möglichkeit, ein kleineres Wohnmobil abzustellen. Der Garten ist bereits kinderfreundlich eingezäunt und eine Hecke dient als effektiver Sichtschutz zur vorbeifahrenden Straße. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Ausstattung und Details

- 2022 neue 3-fach verglaste Kunststofffenster
- 2022 neue Haustüre
- voll unterkellert
- Keller gefliest und beheizbar
- 2 Einbauküchen
- Fenster mit Rollos
- 2 abschließbare Wohnungen
- Holzofenanschlüsse
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Doppelgarage
- 2 Terrassen und 1 Balkon
- Wohnung im Erdgeschoss frei ab Februar 2025
- sehr gepflegter Zustand

Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Alles zum Standort

Der Markt Winzer liegt im südöstlichen Landkreis Deggendorf, eingebettet in die idyllische Landschaft des Bayerischen Waldes. Zur Versorgung des täglichen Lebens steht im Ort ein Einkaufsmarkt, zwei Metzgereien, zwei Bäcker sowie ein Baumarkt, zwei Banken, verschiedene Wirtshäuser, zwei Hausärzte, ein Zahnarzt, eine Apotheke sowie ein Seniorenheim, eine Physiotherapiepraxis sowie verschiedene Vereine vom Ehrenamt bis zur Freizeitgestaltung zur Verfügung. Für die Kleinen gibt es in Winzer zwei Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, sowie im Umkreis von ca. 8 km eine Realschule und ein Gymnasium. Die Freizeitgestaltung ist in der direkten Umgebung äußerst vielseitig. So sind es zur nahegelegenen Donau nur ca. 2 km, um am Damm zu spazieren oder am Ufer einfach zu relaxen. Der durch den Ort führende Radweg bietet die Möglichkeit, mit dem Fahrrad bis nach Regensburg oder nach Wien an der Donau entlang die Natur zu erkunden. Auch die Winzerer Sternwarte, das Ziegel- und Kalkmuseum oder die Burgruine sind überregional beliebte Ausflugsziele. Für die aktiven Hobbyfußballer oder einfach nur als Zuschauer bietet der örtliche Fußballverein mit Sportplatz eine passende Möglichkeit, sich zu engagieren. Die Verkehrsanbindung ist durch den nur ca. 7 km entfernten Anschluss zur A3 nach Passau oder Deggendorf hervorragend gegeben. Für Piloten oder auch nur für einen Ausflug mit der Familie befindet sich der nächstgelegene Flugplatz im nur ca. 14 km entfernten Vilshofen an der Donau.



Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24129007 - 94577 Winzer

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22 Deggendorf  
E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)