

Winzer

# Moderne und exklusive Immobilie mit Kaminofen in ruhiger Lage

Objektnummer: 24129016



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.443 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24129016 - 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: 24129016 - 94577 Winzer

## Auf einen Blick

Objektnummer	24129016	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 175,73 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
Baujahr	2016	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24129016 - 94577 Winzer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	19.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.06.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24129016 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129016 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129016 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129016 - 94577 Winzer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129016 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129016 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



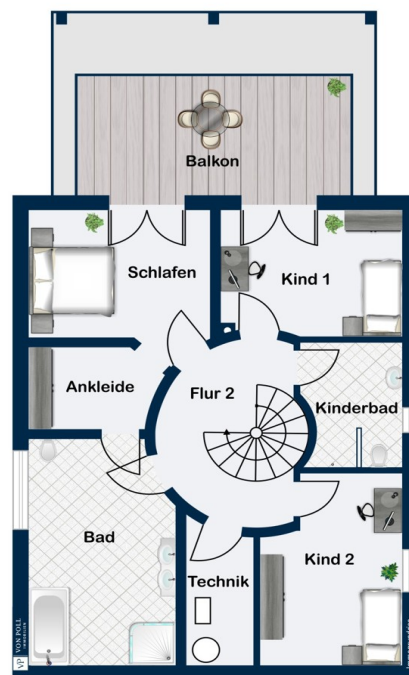
Objektnummer: 24129016 - 94577 Winzer

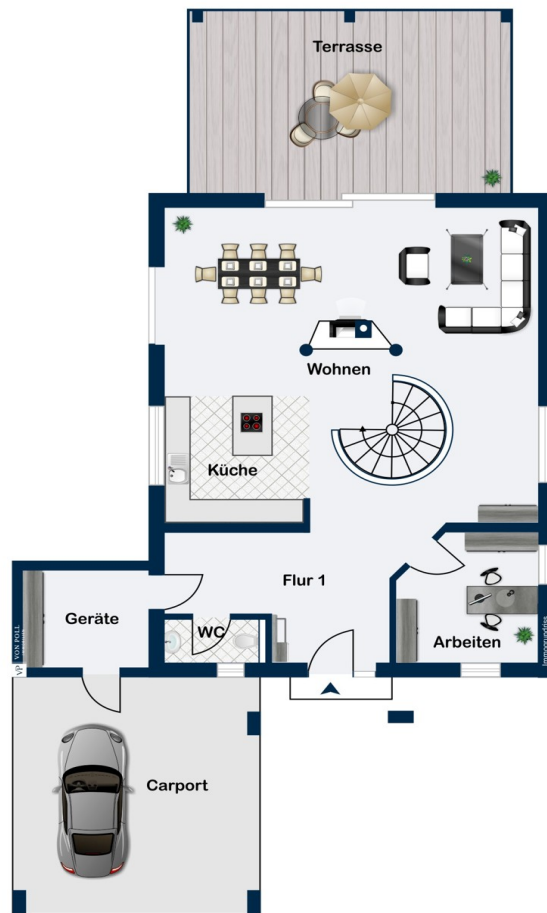
## Die Immobilie



Objektnummer: 24129016 - 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: 24129016 - 94577 Winzer

## Ein erster Eindruck

Das hier zum Verkauf stehende Einfamilienhaus, welches im Jahr 2016 fertiggestellt wurde, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> einen gehobenen Wohnkomfort. Die Aufteilung des Hauses ist außergewöhnlich und hebt sich angenehm von anderen Immobilien ab. Das vom Eingang ebenerdige Wohnzimmer mit offener Küche und dem dominanten Treppenauge bildet das Herzstück des Hauses und bietet einen wunderbaren Platz für gemütliche Abende vor dem Kaminofen. Von hier aus gelangt man auf die große, überdachte Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Die Aussicht ins Grüne sorgt dabei für eine angenehme und entspannte Atmosphäre. Auf der selben Etage befindet sich ein Kinderzimmer bzw. Büro, das Gäste WC und die aktuell als Speis genutzte Abstellkammer. Über die Rundtreppe gelangt man ins Untergeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer mit Ankleide, zwei weitere Kinder- bzw. Gästezimmer, der Heizraum sowie das Badezimmer. Dieses ist mit der offenen Regenschauerduche und der im Boden eingelassenen Badewanne ein Highlight des Hauses. Dank der Hangbauweise bietet das Untergeschoss einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse auf das ca. 1.443 m<sup>2</sup> große Grundstück. Auch die verbauten Materialien wurden sorgsam ausgesucht. So wurden unter anderem im Wohn-/Essbereich und im Bad großformatige Fliesen (damaliger Preis/m<sup>2</sup> ca. 300 €) verlegt, dreifachverglaste Fenster bzw. Terrassentüren verbaut, hochwertige Innentüren ausgesucht, eine hochwertige Einbauküche vom Schreiner als Herz des Hauses ausgesucht (damaliger Neupreis ca. 38.000 €, Ablösesumme 10.000 €) sowie auch Einbaumöbel wie etwa die Ankleide vom Schreiner angefertigt. Die Einbaumöbel können auf Wunsch und Absprache mit im Haus verbleiben. Die ruhige Lage des Hauses mit Blick ins Grüne bietet Erholung pur. Das großzügige Grundstück mit den angrenzenden Feldern und dem Wald liegt traumhaft schön am Rand einer Wohnsiedlung im Außenbereich. Hier kann man das stressige Stadtleben hinter sich lassen und die Natur in vollen Zügen genießen. Gleichzeitig ist die Immobilie jedoch gut an die Autobahn angebunden, sodass man schnell in umliegende Städte gelangt. Für die Fahrzeuge steht vor dem Haus ein Carport zu Verfügung. Der gepflasterte Vorhof bietet eine Stellplatzmöglichkeit für bis zu 2 weitere Pkw. Die Immobilie wird frei nach Absprache, es sollten vom Käufer ca. 6-9 Monate nach Kauf geplant sein, bis die Immobilie frei ist. Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen und bitten um Verständnis, dass dafür ein aussagekräftiger Kapital- oder Finanzierungsnachweis erforderlich ist.

Objektnummer: 24129016 - 94577 Winzer

## Ausstattung und Details

- Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- Sichtdachstuhl
- Fußbodenheizung
- große, überdachte Terrasse und Balkon
- moderne Raumaufteilung
- kontrollierte, zentrale Wohnraumbelüftung
- hochwertige Bodenbeläge
- Luft-/Wärmepumpe
- Einbauküche zur Ablöse für 10.000 € (Neupreis ca. 38.000 €)

Objektnummer: 24129016 - 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 wenige Minuten 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: 24129016 - 94577 Winzer

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 19.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24129016 - 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)