

IBK Vermittlungsgesellschaft mbH Lehmburg 1 94469 Deggendorf

Immobilien Beratungs- und  
Vermittlungsgesellschaft mbH

Lehmburg 1  
94469 Deggendorf

Tel 0991 / 2909264

Fax 0991 / 2909272

Mobil 0179 / 5462284

Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)

## **Expose**

### **Landsitz in absoluter Alleinlage**

#### **Zweifamilien-Wohnhaus mit Einlieger-Wohnung und Nebengebäude in Deggendorf, Stadtteil , mit großem Grundstück**

**Lage:** In Randlage von Deggendorf liegt dieser Landsitz in Alleinlage, umgeben von Wiesen und Mischwald.

Durch die Autobahn sind die Städte Straubing, Regensburg, Passau und München schnell zu erreichen.

**Infrastruktur:** Durch die Hochschule ist Deggendorf sehr international, die Kreisstadt bietet alle Möglichkeiten: Krankenhaus, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Drogerien, Lebensmittel, Bio-Läden, Geschäfte aller Art, Kindergärten, Kinderkrippen, Grundschulen, Hauptschulen sowie Realschule, Fachschulen und Gymnasien, Eissporthalle, Schwimmbad und Sporthallen und viele mehr ist hier zu finden.

#### **Objektbeschreibung:**

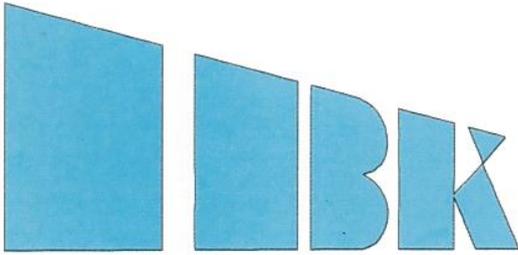
Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Teerstraße, der letzte Teil ist eine befestigte Privatstraße.

Das Anwesen besticht durch die sonnige Alleinlage, umgeben von Wiesen und Mischwald.

Das arrondierte Grundstück hat eine Gesamtfläche von 26.383 m<sup>2</sup>, davon ein Anteil von ca. 10.000 m<sup>2</sup> Mischwald, welches das Grundstück teils umgibt.

Das Wohnhaus ist sehr gepflegt, die Gartenanlage hat einen parkähnlichen Charakter. Sofort entsteht der Eindruck von Urlaub und Erholung. Ein großzügiger Pavillon sorgt für zusätzlichen Raum zur Freizeitgestaltung.

Eine Ruhebänk am großen Weiher lädt zum Verweilen ein. Der Zugang erfolgt über einen Zaunabschluss.



IBK Vermittlungsgesellschaft mbH Lehmburg 1 94469 Deggendorf

Immobilien Beratungs- und  
Vermittlungsgesellschaft mbH

Lehmburg 1  
94469 Deggendorf

Tel 0991 / 2909264  
Fax 0991 / 2909272  
Mobil 0179 / 5462284

Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)

### **Detailbeschreibung:**

Grundstück: 26.383 m<sup>2</sup>, davon ca. 10.000 m<sup>2</sup> Waldfläche

Baujahr Gebäude: 2002

Wohnhaus: Zweifamilien-Wohnhaus mit Einlieger-Wohnung und Doppelgarage

Wohnfläche: EG: 117,66 m<sup>2</sup>  
OG: 86,17 m<sup>2</sup>

KG: 87,63 m<sup>2</sup>

gesamt: 291,46 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: gesamt ca. 90 m<sup>2</sup>

Nebengebäude: offene und z.T. geschlossene Holzkonstruktion für Geräte ca. 120 m<sup>2</sup>

Sonstiges: großer Fischteich mit ca. 150 m<sup>2</sup>

Hofraum mit Teerdecke/Verbundpflaster mit ca. 500 m<sup>2</sup> befestigt

Einfriedung: das Grundstück ist zum größten Teil eingefriedet, Zufahrt mit Schranke  
(Fernbedienung)

### **Raumaufteilung:**

Erdgeschoß : Gesamtfläche 117,66 m<sup>2</sup>

vgl. Anlage

Obergeschoß: Gesamtfläche 86,17 m<sup>2</sup>

vgl. Anlage

Kellergeschoß: Gesamtfläche 87,63m<sup>2</sup>

vgl. Anlage

IBK GmbH  
Lehmburg 1  
94469 Deggendorf

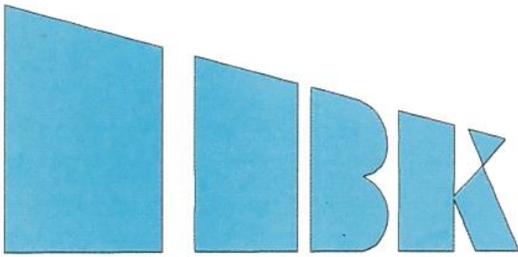
Tel. 0991 / 2909264  
Fax 0991 / 2909272  
Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)

Commerzbank  
IBAN DE 17 7418 0009 0735 3856 00  
BIC DRESDEFF741

Amtsgericht Deggendorf  
HRB 1408  
St.Nr. 108 / 129 / 10111

GF: Willibald Brem

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Deggendorf



IBK Vermittlungsgesellschaft mbH Lehmburg 1 94469 Deggendorf

Immobilien Beratungs- und  
Vermittlungsgesellschaft mbH

Lehmburg 1  
94469 Deggendorf

Tel 0991 / 2909264

Fax 0991 / 2909272

Mobil 0179 / 5462284

Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)

### **Baubeschreibung:**

Umfassungsmauerwerk:	Ziegel 36 cm stark
Innenwände:	Ziegel 24 cm und 11.5 cm stark
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Heizung:	Wärmepumpe (Einbau 2013) mit Verkleidung im Außenbereich Leitungen in Kunststoff Gesamt-System im Haus: Fußbodenheizung
Zusatzheizung:	Kachelofen: über Eck mit Sichtglas
Isolierung:	Aufdach-Dämmung mit Styropor (Thermodach)
Bodenbelag:	gesamt Fliesenbelag (EG, OG, KG)
Terrassen:	KG: Betonplatten mit Granitumrandung; EG: frostsichere Fliesen
Balkone:	EG: Holzbelag OG (Erker): frostsichere Fliesen, Balkon: Holzbelag
Treppen:	Belag: Fliesen; Geländer in Holz
Sanitär:	Kalt- und Warmwasserleitung in zentraler Versorgung (Kunststoff)
Elektro:	Installation in Rohrleitungen
Türen:	in Holz
Fenster:	Kunststoff weiß, Kunststoff-Rollo grau
Wasser:	Versorgung über das öffentliche Fernwassernetz, Grundwasser-Anschluss für Gartenbewässerung in der Garage
Kanal:	3-Kammer-Kleinkläranlage

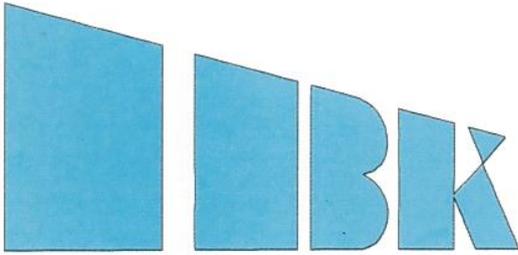
IBK GmbH  
Lehmburg 1  
94469 Deggendorf  
GF: Willibald Brem

Tel. 0991 / 2909264  
Fax 0991 / 2909272  
Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)

Commerzbank  
IBAN DE 17 7418 0009 0735 3856 00  
BIC DRESDEFF741

Amtsgericht Deggendorf  
HRB 1408  
St.Nr. 108 / 129 / 10111

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Deggendorf



IBK Vermittlungsgesellschaft mbH Lehmburg 1 94469 Deggendorf

Immobilien Beratungs- und  
Vermittlungsgesellschaft mbH

Lehmburg 1  
94469 Deggendorf

Tel 0991 / 2909264

Fax 0991 / 2909272

Mobil 0179 / 5462284

Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)

Allgemein: Verbrauch Strom EG und OG sind getrennt messbar

Alle Angaben stammen vom Verkäufer, wir übernehmen für ihre Richtigkeit keine Haftung.

**Kaufpreis:**

Die Kaufpreis beträgt 1.500.000 € (Verhandlungsbasis)

**Maklercourtage:**

Die Maklercourtage beträgt 3,57 % incl. gesetzliche Mehrwertsteuer (von z.Zt. 19 %) vom notariell  
verbrieften Kaufpreis.

**Besichtigungstermin:**

Nach telefonischer Terminvereinbarung jeder Zeit möglich.

IBK GmbH  
Lehmburg 1  
94469 Deggendorf

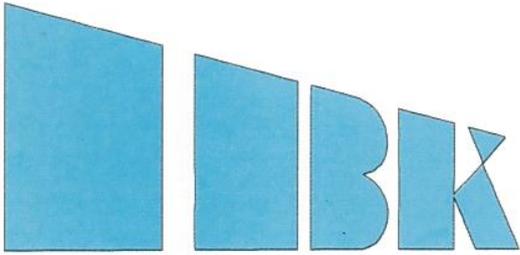
GF: Willibald Brem

Tel. 0991 / 2909264  
Fax 0991 / 2909272  
Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Deggendorf

Commerzbank  
IBAN DE 17 7418 0009 0735 3856 00  
BIC DRESDEFF741

Amtsgericht Deggendorf  
HRB 1408  
St.Nr. 108 / 129 / 10111



IBK Vermittlungsgesellschaft mbH Lehmburg 1 94469 Deggendorf

Immobilien Beratungs- und  
Vermittlungsgesellschaft mbH

Lehmburg 1  
94469 Deggendorf

Tel 0991 / 2909264

Fax 0991 / 2909272

Mobil 0179 / 5462284

Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)

IBK GmbH  
Lehmburg 1  
94469 Deggendorf  
GF: Willibald Brem

Tel. 0991 / 2909264  
Fax 0991 / 2909272  
Mail [info@ibk-immobilien.com](mailto:info@ibk-immobilien.com)  
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Deggendorf

Commerzbank  
IBAN DE 17 7418 0009 0735 3856 00  
BIC DRESDEFF741

Amtsgericht Deggendorf  
HRB 1408  
St.Nr. 108 / 129 / 10111