

Deggendorf

Historisches Stadthaus aus dem 17. Jh.

Objektnummer: 25 129 002



KAUFPREIS: 650.000 €

WOHNFLÄCHE: ca. 130 m²

ANZAHL ZIMMER: 8

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: ca. 170 m²

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Aufteilung
- Ausstattung Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner
- Kooperationen
- AGB

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Auf einen Blick

Objekttyp	Stadthaus
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Grundstücksfläche	ca. 170 m ²
Nutzfläche	ca. 45 m ²
Fenster	Kastenfenster
Befeuuerung	Gas, Solar
Boden	Dielen, Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Gesamtanzahl Etagen	3

Bauweise	massiv
Dachform	Krüppelwalmdach
Kamin	Ja
Unterkellert	Nein
Küche	Einbauküche
Denkmalgeschützt	Ja
Kaufpreis	650.000 €
Außenprovision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Baujahr	1686	Sanierung	2000
Zustand	gepflegt	Energieausweis	es besteht keine Pflicht

Hier geht's zu unserem Online-Immobilienangebot.



25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



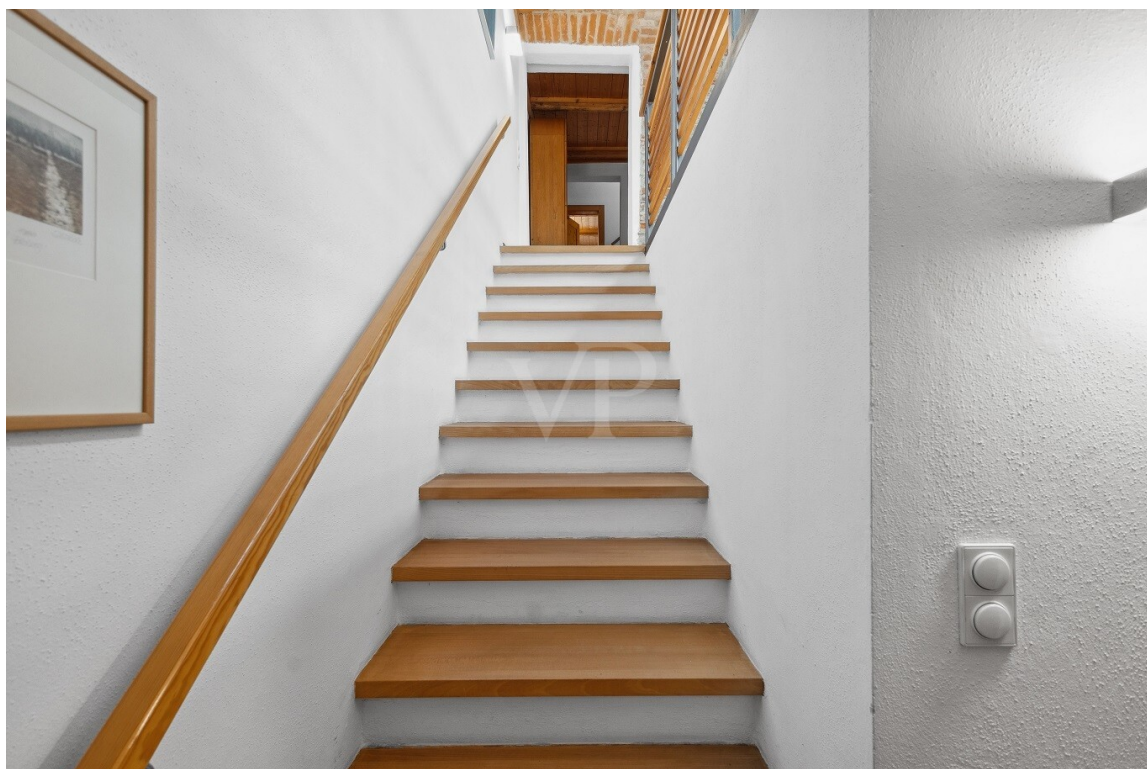
25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



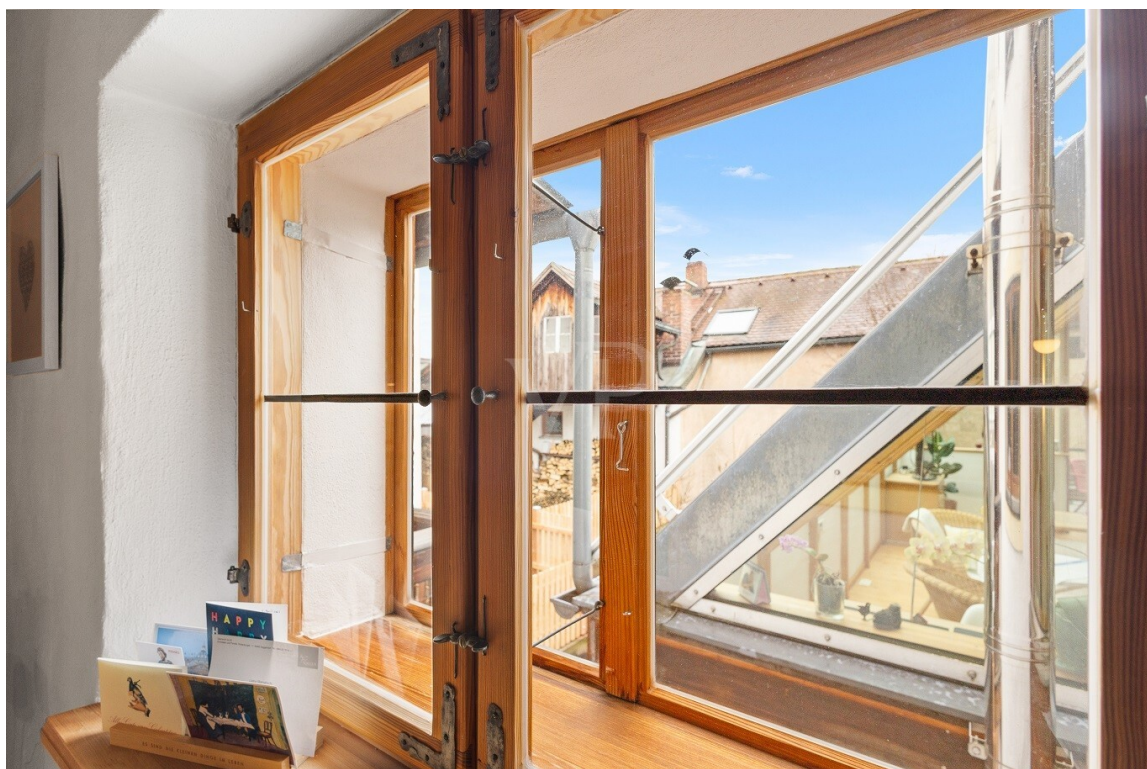
Büro im EG



Büro im EG

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



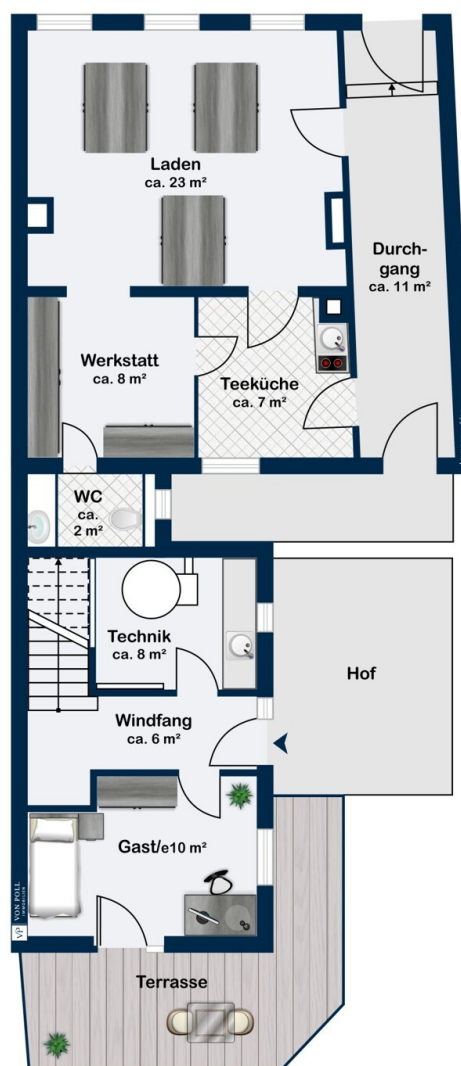
25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Die Immobilie



25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Grundrisse

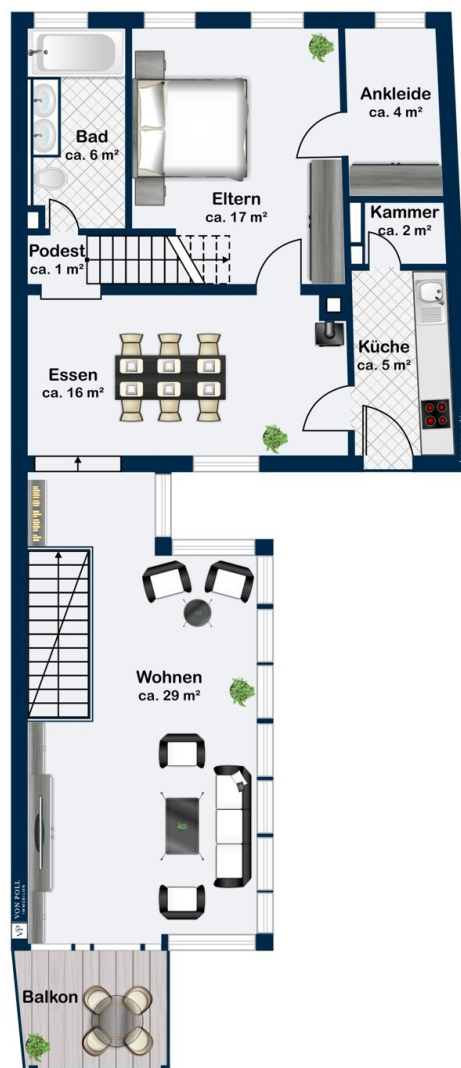


Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Grundrisse



1. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Grundrisse



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein historisches Stadthaus im Herzen von Deggendorf, welches erstmals im Jahr 1686 erwähnt wurde und durch die Jahre hinweg vielseitige Deggendorfer Geschichte erlebte. Diese unter Denkmalschutz stehende Immobilie wurde im Jahr 2000 in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde umfassend saniert und erhielt für ihre vorbildliche Restaurierung die Bayerische Denkmalschutzmedaille verliehen.

Diese einzigartige Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m² sowie eine aktuell vermietete Bürofläche von ca. 45 m². Das Gebäude befindet sich auf einem Grundstück von ca. 170 m² im absoluten Zentrum von Deggendorf, nur ca. 1 Minute zu Fuß vom Stadtplatz entfernt.

Das Haus umfasst insgesamt inklusive der Bürofläche acht Zimmer, die sich auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss verteilen.

Die Sanierungsmaßnahmen von 1999 bis zur Fertigstellung Ende 2000 wurden sorgfältig geplant und ausgeführt, um sowohl den historischen Charme des Gebäudes zu bewahren als auch modernen Wohnkomfort zu integrieren.

Um hier nur einige Maßnahmen zu nennen, wurden im Altbau etwa zu Gunsten der Raumhöhe der Boden um ca. 20 cm abgesenkt und neue Stahlbetonplatten eingezogen. Die EG-Deckenbalken wurden sowohl aus statischen als auch aus Schallschutzgründen entkoppelt, während die Decken aufwändig gedämmt wurden. Die Decke des ersten Obergeschosses wurde aus statischen Gründen zusätzlich mit Stahlwinkeln verstärkt. Die Außenwände bestehen im Erdgeschoss des Altbaus aus Mischmauerwerk mit nach oben hin abnehmenden Bruchsteinanteil, während im Dachgeschoss sowie zu den Nachbargebäuden hin mit zusätzlichem Ziegelmauerwerk als Innenschale gearbeitet wurde.

Das Dach präsentiert sich mit einer Sichtschalung bei den Bestandssparren, ergänzt durch bei der Sanierung neu eingezogenen darüberliegenden Sparren mit Isofloc-Dämmung (Zellulose) und einer Eindeckung aus Titanzinkblech.

Der bei der Sanierung neu erstellte Anbau im Süden der Immobilie bietet die spannende Kombination aus historischem Altbau und gelungenem Neubau mit modernen Elementen. Errichtet auf einer soliden Stahlbetonplatte mit Frostschrüzen, verfügt der Anbau über eine Zwischendecke aus Stahlbeton und eine Dachdecke im ersten Obergeschoss aus Glas mit Sichtsparren. Die Mauern bestehen hier aus Ziegelmauerwerk, ergänzt durch eine Stahlbetonwand im Westen.

Die Innenräume sind, wie auch im Altbau, mit hochwertigen Echtholzdielen ausgestattet. Bei der Sanierung wurde viel Wert darauf gelegt, historisches zu erhalten. So wurden etwa die Fliesen, die Kottofliesen wie auch die Echtholzdielen wo möglich vorsichtig entnommen, fachmännisch

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Ein erster Eindruck

aufbereitet und wieder eingesetzt. Auch die Holzkastenfenster wurden so erhalten und verleihen beim Blick nach draußen der Immobilie einen unschätzbaren Flair, während der Neubau mit zweifach verglasten Holzfenstern versehen ist.

Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung beheizt, die durch Solarenergie für Wasser und Heizung unterstützt wird. Die Wärme wird effizient via Wandheizung im gesamten Gebäude abgegeben.

Der Wohnbereich des ersten Obergeschosses umfasst das Hauptbad mit Badewanne, während das Dachgeschoss ein zusätzliches Bad mit Dusche bietet.

Der Bürobereich im sanierten Altbau, circa 45 m² groß, ist mit einer Küche und einem WC ausgestattet. Sollten die neuen Eigentümer das Büro nicht selbst nutzen wollen, kann der laufende Mietvertrag für das Büro gerne auch weitergeführt werden.

Diese Bautypologie verbindet historischen Charakter mit modernen Elementen auf eindrucksvolle Weise. Dieses einzigartige Bauwerk bietet nicht nur ein außergewöhnliches Wohnerlebnis, sondern bewahrt auch ein Stück Geschichte im Herzen von Deggendorf. Lassen Sie sich von den individuellen und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses exklusive Stadthaus persönlich zu erleben.

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Aufteilung

Erdgeschoss:

- ca. 45 m² Bürofläche, aktuell vermietet
- Durchgang vom Altbau zum Neubau durch den Garten
- Eingang zum Wohnteil
- Büro
- Heizraum/Waschraum

1. Obergeschoss:

- Wohnzimmer mit Glasdach
- Esszimmer
- Küche mit Zugang zum charmanten "Romeo & Julia" Balkon in den Innenhof
- Speis
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Badezimmer mit Badewanne

Dachgeschoss:

- 2 Gästezimmer/Kinderzimmer
- Bad mit Dusche

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Ausstattung und Details

- historisches Stadthaus mit beeindruckender Geschichte
- genaues Baujahr unbekannt, jedoch erstmalig erwähnt im Jahre 1686
- wesentliche Teile im Altbau stammen vermutlich aus der Zeit um 1810
- 1999 bis 2000 in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde kernsaniert und Anbau erstellt
- Ausgezeichnet mit der Bayerischen Denkmalschutzmedaille
- Wohnen im Deggendorfer Zentrum in einzigartigem Denkmalschutzgebäude
- 2 Balkone und Innenhof mit Gartenbeet
- neue sowie aufbereitete Echtholzdielen, Natursteinböden und Innentüren
- Kastenfenster und Holzfenster mit Doppelverglasung
- Wandheizung
- Hauptbad mit Badewanne und Gästebad mit Dusche
- separate Büroeinheit mit ca. 45 m² (seit 2020 unbefristet vermietet)
- Stellplatz direkt auf angrenzenden Parkplatz angemietet
- Deckenhöhe unterschiedlich, überwiegend um 2,10 Meter

Auszug aus den Sanierungsmaßnahmen 1999-2000:

- Sanierungsmaßnahmen im Altbau:
- Bestandsfundamente aus Bruchsteinmauerwerk
- der Boden wurde zu Gunsten der Raumhöhe um ca. 20 cm abgegraben und Stahlbetonplatten eingezogen
- die EG-Deckenbalken wurden aus statischen und aus Schallschutzgründen entkoppelt und die Decke gedämmt
- die Decke des 1. Obergeschosses wurde aus statischen Gründen mit Stahlwinkeln verstärkt
- Aussenwände Bruchsteinmauerwerk, im Dachgeschoss innen jeweils eine Schale aus Ziegelmauerwerk, ebenso zu den beiden Nachbarhäusern eine innenliegende Ziegelwand vor ca. 35 Jahren im Osten sowie im Westen eine zusätzliche Ziegelwand bei der Sanierung
- beim Dach Sichtschalung bei den Bestandssparren, darüber neue Sparren mit Isofloc-Dämmung (Zellulose) und Eindeckung mit Titanzinkblech
- Anbau im Süden:
- als Gründung Stahlbetonplatte mit Frostschrüzen
- Zwischendecke EG/OG Stahlbetonplatte
- Dachdecke im 1. OG als Glasdach mit Sichtsparren

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Ausstattung und Details

- Aussenwände als Ziegelmauerwerk, die westliche Wand als Stahlbetonwand

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Alles zum Standort

Deggendorf liegt idyllisch an der Donau und ist als Tor zum Bayerischen Wald sowohl Urlaubsgästen als auch Einheimischen bekannt. Mit rund 38.000 Einwohnern verbindet die Stadt eine charmante Mischung aus Tradition, Natur und moderner Infrastruktur. Als wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit direkter Anbindung an die Autobahn A3 und A92 sowie durch seine Nähe zu Passau, Regensburg und München, bietet Deggendorf sowohl wirtschaftliche als auch kulturelle Attraktivität.

Deggendorf und die umliegende Region ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit einem vielseitigen Branchenmix. Neben einem starken Mittelstand und einer florierenden Tourismusbranche sind hier auch innovative Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Logistik und Dienstleistung ansässig. Die Technische Hochschule Deggendorf (THD) trägt maßgeblich zur Innovationskraft der Region bei und zieht Studierende aus der ganzen Welt an. Zudem gibt es eine Vielzahl an Handwerksbetrieben und regionalen Produzenten, die das wirtschaftliche Leben der Stadt bereichern.

Die Verkehrsinfrastruktur in Deggendorf ist hervorragend ausgebaut. Neben den Autobahnanschlüssen an die A3 und A92 gibt es einen gut frequentierten Bahnhof mit Verbindungen nach München, Regensburg und Passau. Der öffentliche Nahverkehr wird durch ein gut ausgebautes Busnetz ergänzt, das sowohl die Stadt als auch die umliegenden Gemeinden optimal anbindet. Auch für Radfahrer ist die Stadt gut erschlossen, mit zahlreichen Radwegen entlang der Donau und in Richtung Bayerischer Wald.

Die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen, dem Alten Rathaus und dem Stadtplatz lädt zum Flanieren ein. Zahlreiche Feste wie das Deggendorfer Donaufest oder der Christkindlmarkt unterstreichen das lebendige kulturelle Leben. Zudem bieten das Kulturviertel mit Museen, Theatern und Galerien sowie zahlreiche Vereine ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Die Stadtbibliothek und das Stadtmuseum sind beliebte Anlaufstellen für Kulturinteressierte.

Auch für Naturliebhaber ist Deggendorf ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren in den Bayerischen Wald. Der nahe gelegene Nationalpark Bayerischer Wald und die Donauauen bieten Erholung und Naturerlebnisse pur. Sportbegeisterte finden in der Region eine große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten – von Schwimmbädern über Sportvereine bis hin zu Golf- und Tennisplätzen. Auch der Wintersport kommt nicht zu kurz: In der kalten Jahreszeit locken nahegelegene Skigebiete mit attraktiven Pisten und Loipen.

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Alles zum Standort

Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität mit einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot sowie modernen Gesundheitseinrichtungen. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Kliniken, Fachärzte und Gesundheitszentren auf einem hohen Niveau gewährleistet.

Hinweise

FINANZIERUNG

Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten sowie ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit VON POLL FINANCE und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter www.von-poll-finance.de.

MAKLERCOURTAGE

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

HINWEIS

Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der von Poll Immobilien GmbH sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der von Poll Immobilien GmbH die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu entrichten. Die von Poll Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter stammen und von der von Poll Immobilien GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die von Poll Immobilien GmbH leitet diese Informationen hier nur an den Käufer/Mieter weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:



Stefan Fischer

geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)

Geschäftsstelleninhaber

In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

Mobil: +49 160 - 94 79 67 86

E-Mail: stefan.fischer@von-poll.com

In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com

25 129 002 - Bahnhofstraße 19 · 94469 Deggendorf

Noch nicht die passende Immobilie gefunden? Dann jetzt Suchauftrag anlegen.

Sie sind an vergleichbaren oder anderen Immobilien interessiert? Mit Ihrem individuellen Suchprofil finden Sie noch schneller die Immobilie, die bestmöglich zu Ihren Vorstellungen hinsichtlich Lage und Ausstattung passt.



JETZT SUCHPROFIL ANLEGEN

<https://vonpoll.io/Suchprofil>



Sie profitieren von unseren Kooperationen

Als Partnerunternehmen von Leading Real Estate Companies of the World® kann VON POLL IMMOBILIEN seinen Kunden somit nicht nur weltweite Kontakte, sondern auch einen großen internationalen Interessentenkreis sowie Zugang zu attraktiven Premiumimmobilien an Topstandorten bieten.



VON POLL IMMOBILIEN ist exklusiver Partner des traditionsreichen Kunstauktionshauses mit einer über 300-jährigen Geschichte.

DOROTHEUM
SEIT 1707

Luxury Portfolio International® ist die Premiumsparte von LeadingRE®. Hier werden außergewöhnliche und exklusive Immobilien einem exklusiven Kundenkreis präsentiert.

LUXURY PORTFOLIO
INTERNATIONAL®

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für alle Maklerverträge, die zwischen der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main („von Poll Immobilien GmbH“ oder „wir“), und ihren Kunden geschlossen werden. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Sofern bei der Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, erfolgt dies lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

§ 2 PROVISIONSRECHNUNG

Im Falle eines provisionsauslösenden Hauptvertragsschlusses erhält der Kunde ausschließlich von der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main, eine Provisionsrechnung und kann schuldbefreiend nur an erstere leisten. Die von Poll Immobilien GmbH behält sich das Recht vor, die Provisionsrechnung ausschließlich auf elektronischem Wege an ihre Kunden zu übermitteln, es sei denn, die Kunden wünschen etwas anderes. Die Bankverbindungen der von Poll Immobilien GmbH lauten wie folgt: Frankfurter Sparkasse, IBAN: DE18 5005 0201 0200 1112 05, BIC: HELADEF1822; Nassauische Sparkasse, IBAN: DE93 5105 0015 0159 0152 54, BIC: NASSDE55XXX; Commerzbank, IBAN: DE21 5004 0000 0700 8303 00, BIC: COBADEFFXXX; Deutsche Bank, IBAN: DE09 5007 0024 0013 4510 00, BIC: DEUTDE33HAN; Mainzer Volksbank, IBAN: DE19 5519 0000 0871 4090 66, BIC: MVBMD55XXX; Hamburg Commercial Bank AG, IBAN: DE16 2105 0000 1001 4386 27, BIC: HSHNDE33HAN. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 3 VERTRAULICHKEIT

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen von diesen nur mit unserer vorherigen Zustimmung weitergegeben werden. Bei schuldhaften Verstößen des Kunden haftet dieser auf Schadensersatz.

§ 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom

anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) stammen. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

§ 5 VERBRAUCHERHINWEISE ZUR STREITBEILEGUNG

Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 VSBG teil.

§ 6 GERICHTSSTAND / ANWENDBARES RECHT

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Frankfurt am Main. Es findet deutsches Recht Anwendung. Diese Rechtswahl gilt bei Verbrauchern nur insoweit, als nicht der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des EU-Staates oder der Schweiz, in dem bzw. der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, gewährte Schutz entzogen wird.

§ 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.