

Exposé

Doppelhaushälfte in Deggendorf

Erstbezug: Moderne Doppelhaushälfte mit Garten – ideal für Familien



Objekt-Nr. **OM-431839**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Motz Immobilien GmbH
Telefon: 0176 56140423

Ludwig-Kaiser-Weg 3a
94469 Deggendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	132,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	190,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Carports	1
Nebenkosten	130 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	5.400 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen sowie eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Deggendorf.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von der Garage in das Haus – ideal bei jedem Wetter.

1. Obergeschoss:

Hier erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche in offener Gestaltung. Die offene Raumaufteilung schafft ein modernes Wohnambiente mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Ein zusätzliches Arbeitszimmer auf dieser Etage bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice oder kann alternativ als Gäste-/Hobbyraum genutzt werden.

2. Obergeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Eltern- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das großzügige Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Ausstattung

Die Doppelhaushälften sind standardmäßig wie folgt ausgestattet:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Garage mit Zugang zum Haus
- Carport
- Tageslichtbad
- Vinylböden
- Terrasse mit Sichtschutz
- Walk-in-Dusche mit Glastrennwand
- Gäste WC
- ca. 132 m² Wohnfläche
- BMW Bus Anbindung
- Supermarkt in ca. 200 Meter Entfernung
- Besonders energieeffiziente KfW 55 EE Bauweise
- Unmittelbare Naturnähe
- ca. 20 m² Gartenterrasse

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Der Ortsteil Deggenau ist ca. 1,5 Kilometer von der Stadt Deggendorf entfernt und ist somit in nur wenigen Minuten mit dem Auto, mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Die besondere Lage bietet nicht nur eine gute Erholungsmöglichkeit, aufgrund der Zentrumsnähe können auch alle Erledigungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe erreicht werden.

Attraktive Freizeitangebote

Deggendorf bietet mit seinen ca. 35.000 Einwohnern eine Vielzahl an attraktiven Freizeitgestaltungsmöglichkeiten für jung und alt! Neben Sportplätzen, einem Bowlingzentrum, einem Erlebnisbad mit Sauna und verschiedenen Kulturangeboten verfügt das nahe gelegene Natternberg über eine eigene Kletter- und Boulderhalle.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Außenansicht Nord/West

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einbauküche Darstellung

Exposé - Galerie



Einbauküche Darstellung



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Stiege EG



Büro EG

Exposé - Galerie



Flur OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Gäste WC UG



Kinderzimmer 1 o. 2 OG

Exposé - Galerie

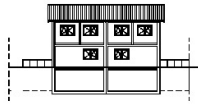


Schlafzimmer OG

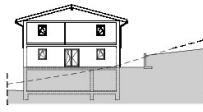


Außenansicht Süd/West

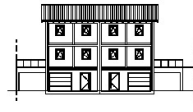
Exposé - Grundrisse



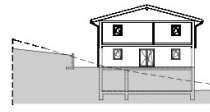
ANSICHT NORD



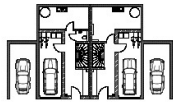
ANSICHT OST



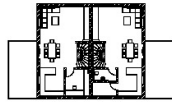
ANSICHT SÜD



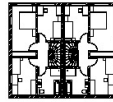
ANSICHT WEST



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS