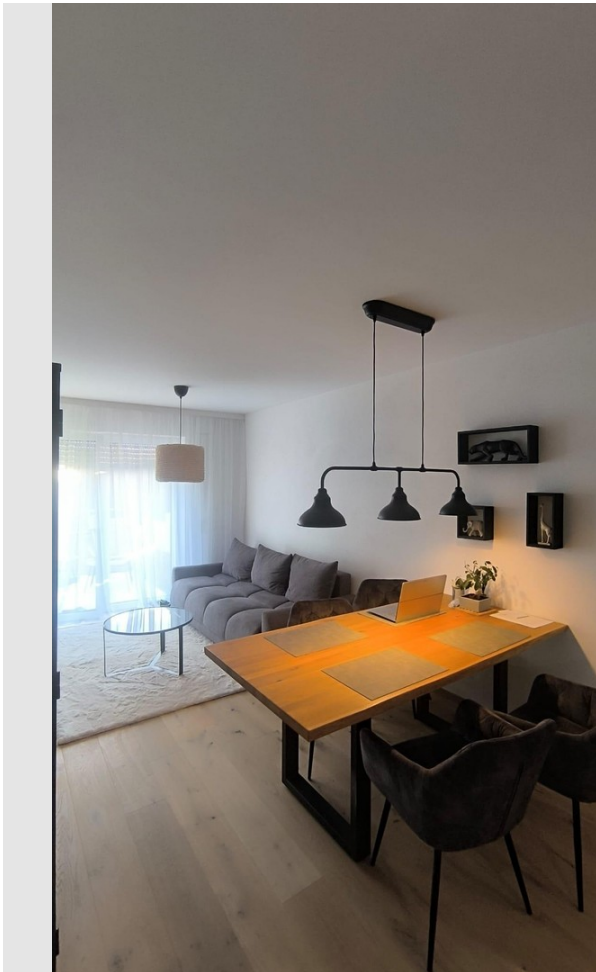


# Exposé

## Wohnung in Deggendorf

### Moderne 2-Zimmer Wohnung in Stadtnähe



Objekt-Nr. OM-461735

#### Wohnung

Vermietung: **614 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alina Haager

Ludwig-Kaiser-Weg 2 + 4  
94469 Deggendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	44,52 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	130 €	Etage	Keller
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.700 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf 44,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare.

Der helle Wohnbereich lädt zum Wohlfühlen ein und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie zum eigenen eingezäunten Gartenbereich – ideal zum Entspannen im Freien oder für gemütliche Stunden mit Freunden und Familie.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits ausgestattet und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. Hochwertiger Parkettboden sorgt in den Wohnräumen für ein modernes und angenehmes Wohngefühl. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und bietet zeitgemäßen Komfort.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein separates Kellerabteil. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist ab dem 01.09.2026 verfügbar und eignet sich ideal für Singles, Paare, die ein modernes Zuhause mit eigenem Außenbereich suchen.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, einem durchdachten Grundriss, sowie eine hochwertige Ausstattung. Ein modernes Bad, ein offener Küchenbereich, sowie eine energieeffiziente Bauweise sorgen für hohen Wohnkomfort in urbaner Lage.

- \* KfW 55 Standard
- \* Moderne Einbauküche
- \* Stilvolles Bad mit bodengleicher Dusche
- \* Fußbodenheizung und hochwertige Bodenbeläge

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Der Ortsteil Deggenau ist ca. 2 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.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Anhänge

## 1. Küche



**B  
CHRISTIAN  
E  
M**    Küchen  
Badmöbel    Polstermöbel  
Esszimmer    Wasserbetten  
**Küchenberatung**

Maßstab: Angepasst