Metten

Neuwertige Eigentumswohnung mit TG-Stellplatz und überdachtem Balkon

Objektnummer: 26129019



KAUFPREIS: 396.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

Auf einen Blick

Objektnummer	26129019
Wohnfläche	ca. 93 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 14000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	396.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	13.07.2033

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	61.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

Die Immobilie





Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

Die Immobilie





Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

Die Immobilie





Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

Die Immobilie





Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

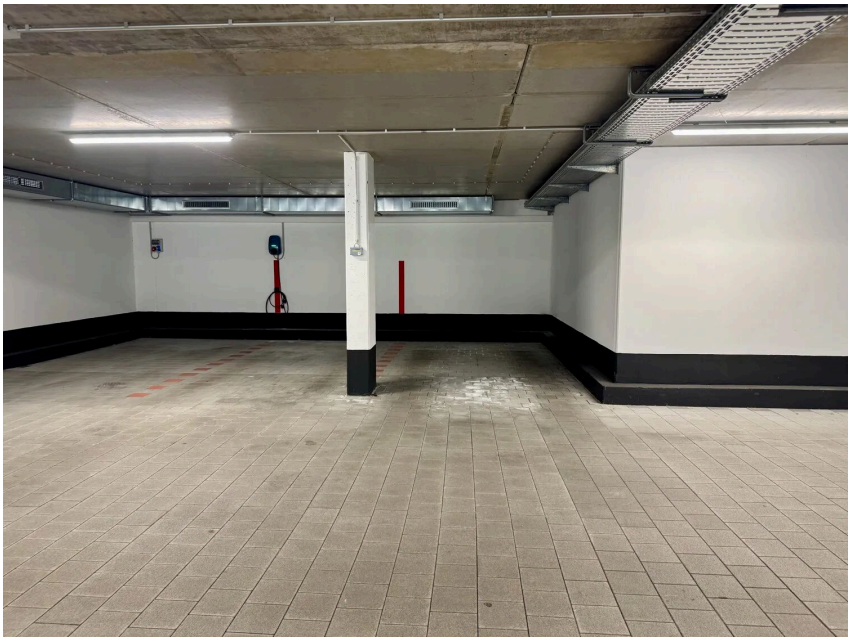
Die Immobilie





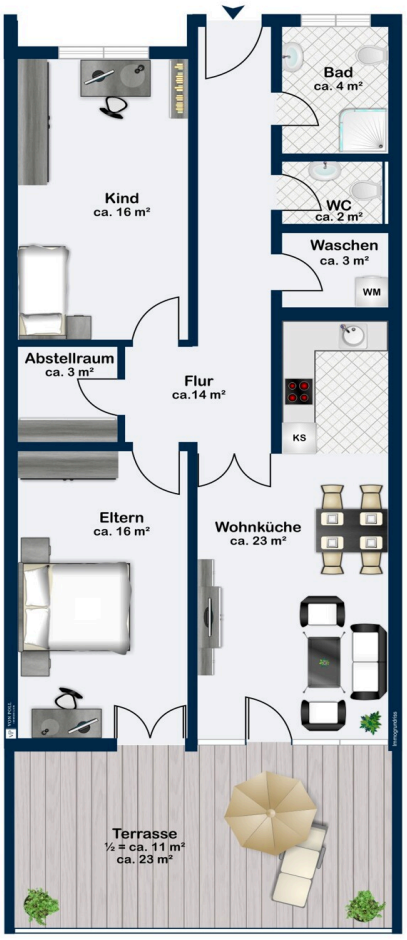
Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

Die Immobilie



Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

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: 26129019 - 94526 Metten

Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Eigentumswohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 93 m² und einem ca. 23 m² großen, überdachten Balkon (zu 50% in der Wohnfläche angerechnet) überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus moderner Architektur und anspruchsvoller Ausstattung.
Durch Ausstattungsmerkmale wie raumhohe Echtholztüren, hochwertigen Fliesen, elektrische Jalousien, der kontrollierten Wohnraumbelüftung oder dem Fahrstuhl ab Tiefgarage spricht dieses Angebot vor allem Interessenten an, welche Wert auf das Außergewöhnliche legen.

Die Raumaufteilung bietet ein großzügiges und offenes Wohnen mit einem Schlafzimmer, einem Gäste- oder Kinderzimmer bzw. Büro für Homeoffice, einem Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, einem Abstellraum, einem Hauswirtschaftsraum und natürlich der offenen Küche mit anschließendem Wohnbereich und der breiten Fensterfront zum überdachten Balkon.

Für die Wärme sorgt die Fußbodenheizung und für ausreichend Beschattungsmöglichkeit die elektrischen Jalousien. Dank der KFW55 Bauweise steht hier nicht nur eine moderne, sondern auch eine energieeffiziente Eigentumswohnung zum Verkauf.

Der Pkw findet auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz einen sicheren Parkplatz. Selbstverständlich kein Duplex, sondern ein moderner, auch für größere Pkws geeigneter Stellplatz.

Die Wohnung wird ab sofort frei und ist sowohl für Eigennutzer, als auch zur Vermietung in dieser hervorragenden Lage ein gutes Investment.

Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

Ausstattung und Details

- KfW55 Bauweise
- Personenaufzug ab Tiefgarage
- Kellerabteil
- auf Wunsch hochwertige Einbauküche (Ablösesumme 9.500 Euro)
- Fußbodenheizung, el. Jalousien, kontrollierte Wohnraumbelüftung
- raumhohe Echtholztüren
- hochwertige Fliesen
- überdachter Balkon mit 23 m² (zu 50% bei Wohnfläche angerechnet)
- Pkw-Stellplatz (kein Duplex)

Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

Alles zum Standort

Metten liegt idyllisch am linken Donauufer, unmittelbar vor den ersten Ausläufern des Bayerischen Waldes und nur wenige Kilometer von Deggendorf entfernt. Die Marktgemeinde verbindet eine naturnahe, familienfreundliche Wohnlage mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsräume.
Das Ortsbild wird maßgeblich durch die traditionsreiche Benediktinerabtei Metten mit ihrer markanten Stiftskirche geprägt. Die neugestaltete Donaupromenade sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Besonders reizvoll ist die Verbindung aus der Donauebene und den bewaldeten Höhenzügen des Bayerischen Waldes, die direkt am Ortsrand beginnen.
Metten verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die unmittelbar erreichbare Anschlussstelle Metten besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A3 in Richtung Regensburg und Passau. Die Kreisstadt Deggendorf ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie Kultur und Freizeit. Auch der Wirtschaftsraum Niederbayern und die überregionalen Zentren sind damit gut angebunden.
Für Familien bietet Metten eine attraktive Bildungsinfrastruktur mit Kindertageseinrichtungen, Grund- und Mittelschule sowie dem renommierten St.-Michaels-Gymnasium der Benediktiner. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich direkt vor Ort erledigen; unter anderem stehen mehrere Lebensmittelmärkte zur Verfügung.
Metten steht damit für eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzer Distanz zu Deggendorf – ein attraktiver Standort für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge des ländlichen Umfelds mit einer guten städtischen Erreichbarkeit verbinden möchten.

Objektnummer: 26129019 - 94526 Metten

Sonstige Angaben

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: 26129019 - 94526 Metten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com