

AM MARKT

SONNIGE WOHNUNGEN IM ORT



DEGGENDORFER STR. 3 | 94374 SCHWARZACH

**WILLKOMMEN
IN SCHWARZACH**



INHALT

PROJEKTBE SCHREIBUNG	04 - 05
LAGE	06 - 07
DATEN UND FAKTEN	08 - 09
AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS	10 - 11
GRUNDRISSE	12 - 17
ANSICHTEN, SCHNITTE	18 - 21
WOHNUNGEN	22 - 41

Im Herzen von Schwarzach entsteht in zentraler Lage besonderer Wohnraum mit Charakter und Geschichte. Die Kernsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf einzigartige Weise. Es entstehen stilvolle Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung, durchdachten Grundrissen und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und dem täglichen Leben. Ein Zuhause für alle, die das Besondere schätzen – zentral, hochwertig und mit einzigartigem Wohnambiente.

PROJEKT BESCHREIBUNG

Das Wohnprojekt in der Deggendorfer Straße 3 am Marktplatz in Schwarzbach vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort in außergewöhnlich zentraler Lage. Durch die hochwertige Kernsanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes entstehen stilvolle Wohnungen mit besonderem Charakter und zeitloser Architektur.

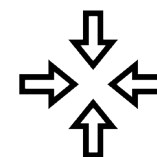
Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume, hochwertige Materialien sowie eine moderne und energieeffiziente Ausstattung. Historische Bestandselemente werden dabei liebevoll erhalten und harmonisch mit zeitgemäßer Bauweise kombiniert. Großzügige Wohn- und Essbereiche, moderne Bäder sowie attraktive Außenbereiche schaffen ein hochwertiges Wohnambiente.

Die Lage direkt am Marktplatz von Schwarzbach bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum Bayerischen Wald und zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur. Auch die umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete, unter anderem in Niederwinkling und der Umgebung sind schnell erreichbar. Die hervorragende Anbindung an die Autobahn A3 sorgt zusätzlich für eine optimale Verkehrsanbindung in Richtung Deggendorf, Straubing und Regensburg.

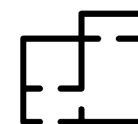




DEGGENDORFER STR. 3
94374 Schwarzach



ZENTRALE LAGE



10 WOHNHEINHEITEN
2- und 3- Zimmer Wohnungen



771 m² WOHNFLÄCHE
220 m² NF, 10 Stellplätze direkt
am Objekt

LAGE UND ENTFERNUNGEN

Marktplatz	50 m	Autobahn A3	2,0 km
Einkaufsmöglichkeiten	100 m	Straubing	14,0 km
Kindergarten	150 m	Deggendorf	15,0 km
Grundschule	150 m	Regensburg	57,0 km
Freibad	400 m	Gewerbe- & Industriegebiet	2,5 km
Naherholungsgebiet	4,0 km	Hirschenstein	11,0 km





GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte



HOHER FREIZEITWERT

Naherholung, Rad- und Wanderwege vor Ort
im bayerischen Wald



ZENTRALE MARKPLATZLAGE

Wohnen im historischen Ortskern



KURZE WEGE IM ALLTAG

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie
& Dienstleistungen



AUTOBAHN A3



GEWERBE



NATURBAD SCHWARZACH



IDYLLISCHE LAGE



HIRSCHENSTEIN



ZENTRAL



DETAILS, DIE KEINE WÜNSCHE OFFEN LASSEN

DATEN UND FAKTEN

- Denkmalgeschützte Bestandsimmobilie in zentraler Marktplatzlage
- 10 hochwertige Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen von 52,45 m² bis 120,70 m²
- Barrierefreier Zugang durch Aufzugsanlage
- Neubau - Erweiterung in moderner Bauweise
- Balkone & Terrasse in sonniger Ausrichtung
- 10 Stellplätze direkt am Objekt
- Eigene Abstell- und Nebenflächen
- Energetische Modernisierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Historischer Charme kombiniert mit modernem Wohnkomfort
- Zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen



DENKMAL - AFA

mit attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten



LANGFRISTIGE VERMIETBARKEIT

durch zentrale Lage und moderne Wohnqualität



WERTBESTÄNDIGE KAPITALANLAGE

mit begrenztem Angebot und historischem Alleinstellungsmerkmal



AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- durchdachte Grundrisse mit hoher Wohnqualität
- maßgefertigte Garderobenlösungen
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Bodenbeläge und Materialien
- komfortabler Personenaufzug zu allen Wohnebenen
- stilvoll ausgestattete Badezimmer
- Taghelle, sowie lichtdurchflutete Räume
- Eigenes Kellerabteil
- Zentrale Lage
- PKW-Stellplätze
- Energiesparende Pelletheizung
- Terrassen & Balkone in sonniger Ausrichtung
- Namenhafte Sanitärhersteller
- Elektrisch bedienbare Beschattungen
- historische Bausubstanz kombiniert mit zeitgemäßem Wohnstandard
- Bezugsfertige Übergabe mit zahlreichen bereits integrierten Ausstattungsmerkmalen



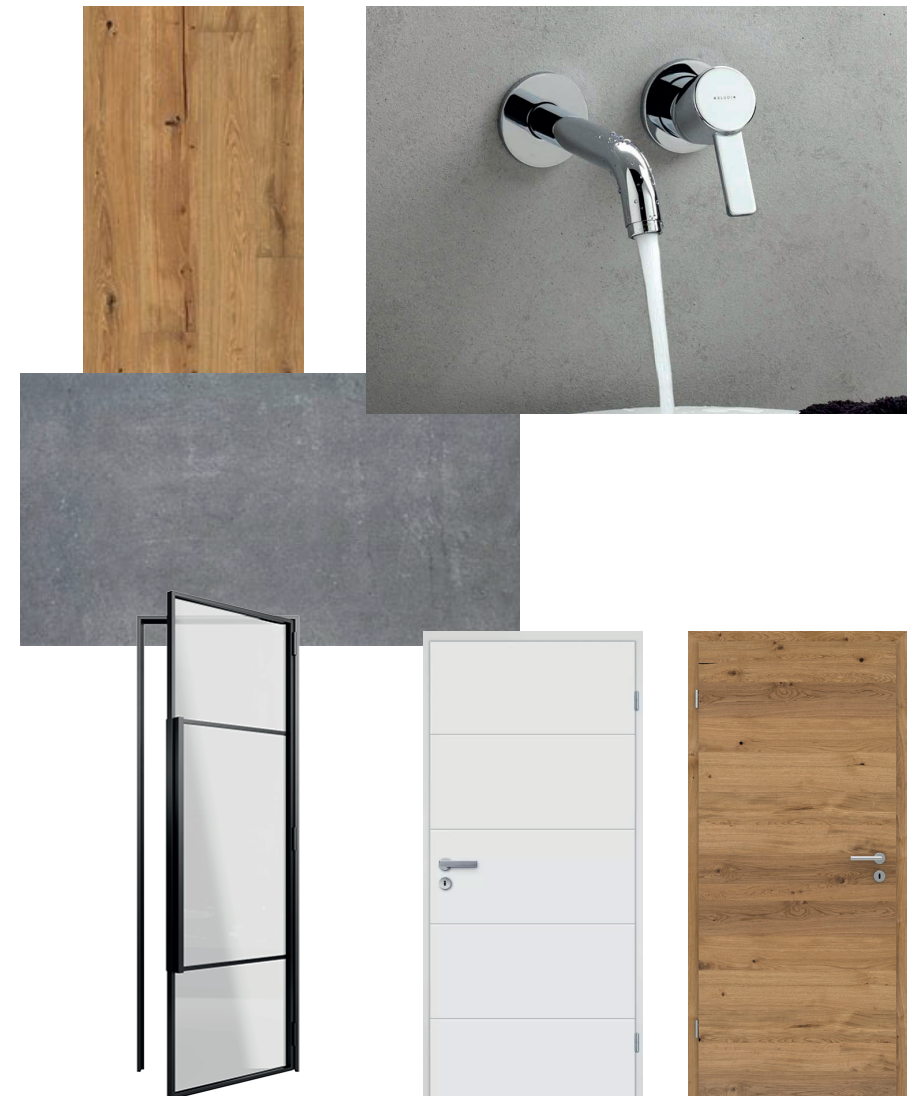
BEZUGSFERTIG AUSGESTATTET

Badmöbel & Garderobe sind bereits im Kaufpreis inkludiert



HOCHWERTIGE & ZEITLOSE MATERIALIEN

Ausstattungsdetails für langlebige und moderne Wohnqualität



HISTORISCHER CHARAKTER TRIFFT MODERNE

Besondere Atmosphäre ergänzt durch zeitgemäße Ausstattung und Technik

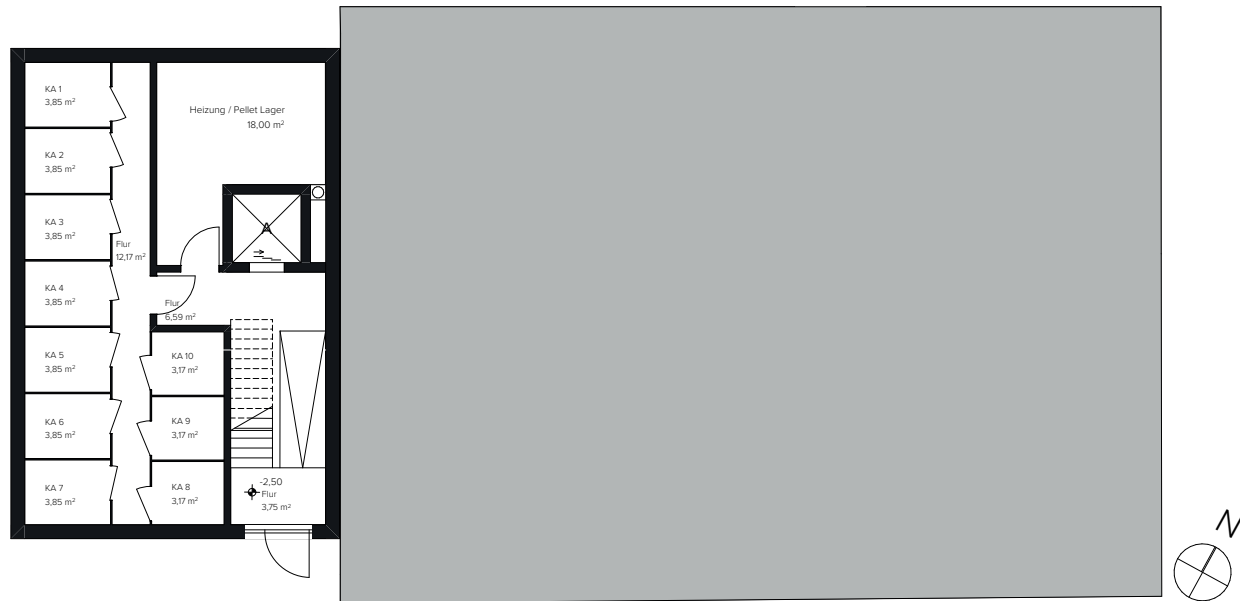


KOMFORTABLES WOHNEN

Personenaufzug sorgt für hohen Wohnkomfort und Barrierereduzierung



GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

WE 01

Flur	9,76 m ²
Schlafen	10,49 m ²
Schlafen	10,91 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	31,32 m ²
Ankleide	8,29 m ²
Bad	7,70 m ²
Balkon (50%)	3,00 m ²
81,47 m²	

WE 02

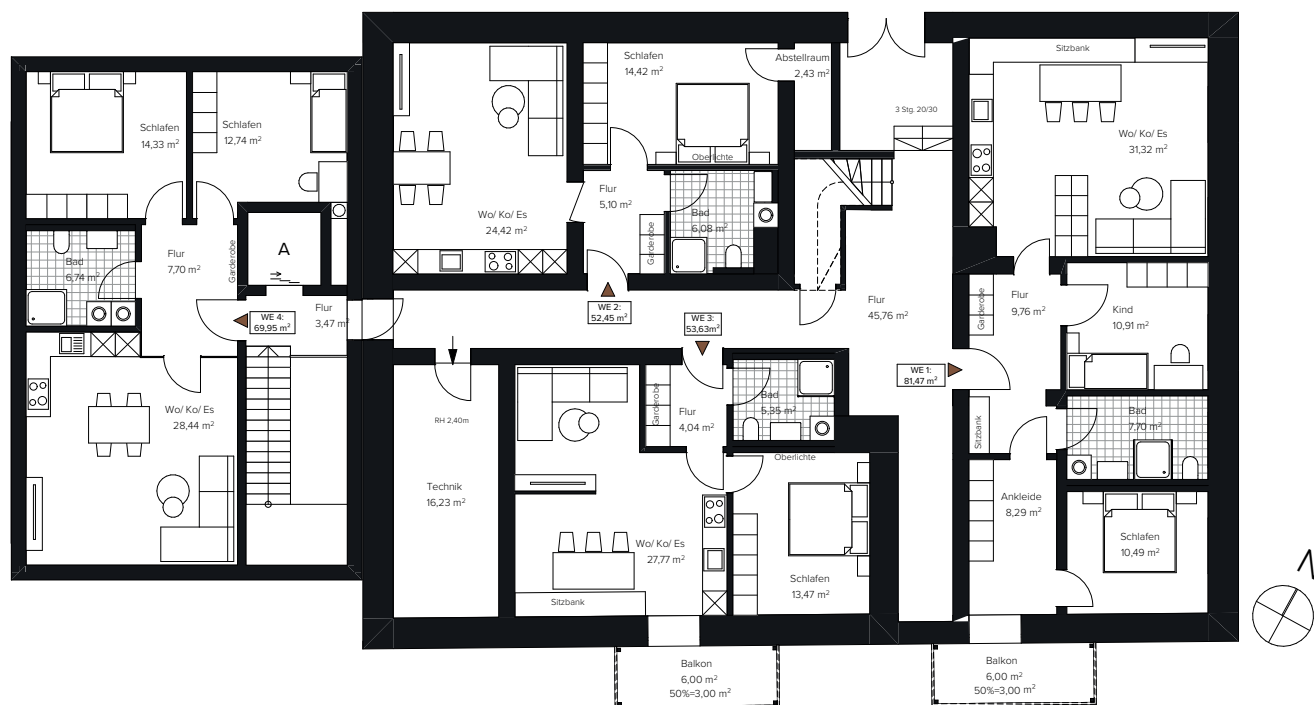
Flur	5,10 m ²
Schlafen	14,42 m ²
Abstellraum	2,43 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	24,42 m ²
Bad	6,08 m ²
52,45 m²	

WE 03

Flur	4,04 m ²
Schlafen	13,47 m ²
Bad	5,35 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,77 m ²
Balkon (50%)	3,00 m ²
53,63 m²	

WE 04

Flur	7,70 m ²
Schlafen	14,33 m ²
Schlafen	12,74 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	28,44 m ²
Bad	6,74 m ²
69,95 m²	



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

WE 05

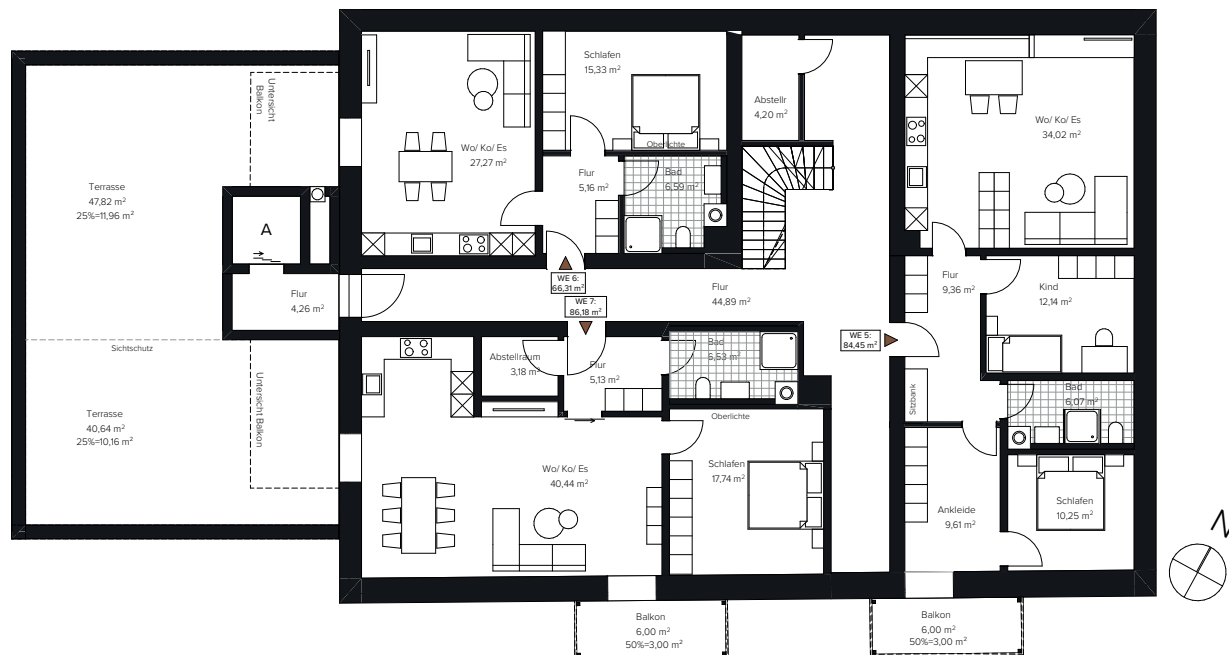
Flur	9,36 m ²
Schlafen	10,25 m ²
Schlafen	12,14 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	34,02 m ²
Ankleide	9,61 m ²
Bad	6,07 m ²
Balkon (50%)	3,00 m ²
84,45 m²	

WE 06

Flur	5,16 m ²
Schlafen	15,33 m ²
Bad	6,59 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,27 m ²
Terrasse (50%)	11,96 m ²
66,31 m²	

WE 07

Flur	5,13 m ²
Schlafen	17,74 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	40,44 m ²
Abstellraum	3,18 m ²
Bad	6,53 m ²
Terrasse (50%)	10,16 m ²
Balkon (50%)	3,00 m ²
86,18 m²	



GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

WE 08

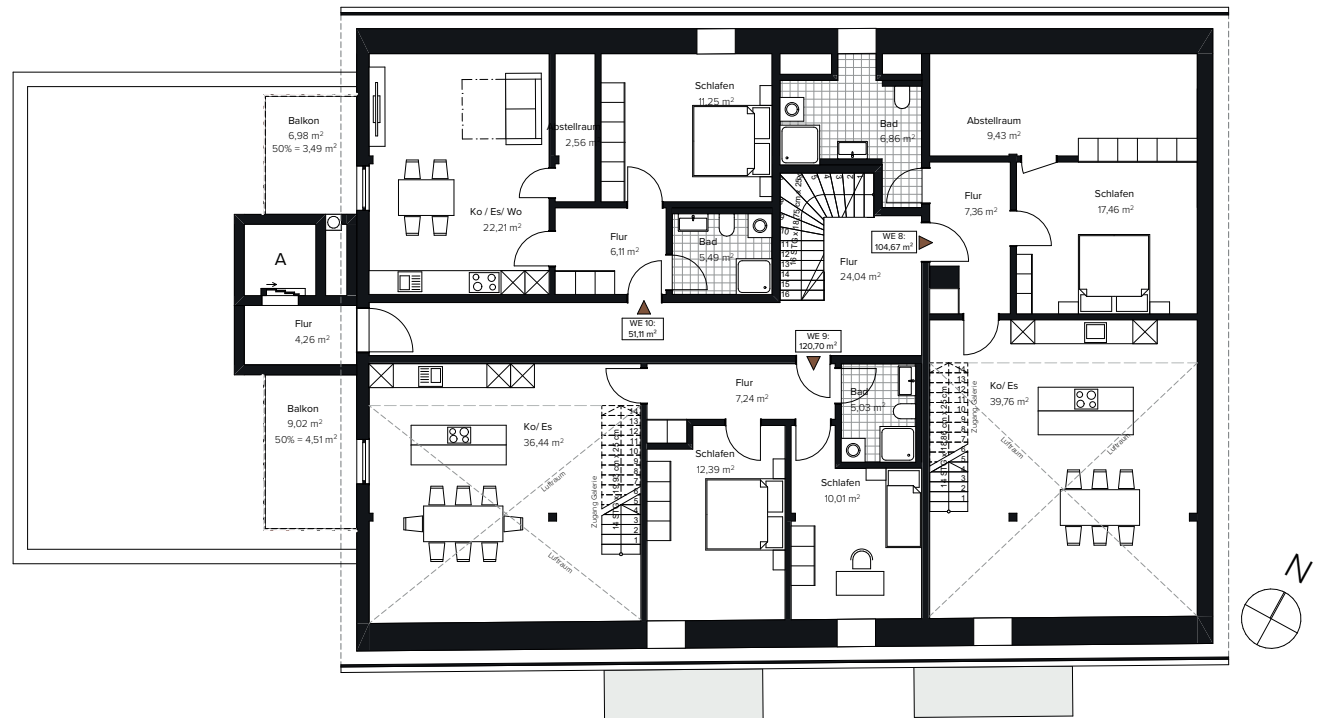
Flur	7,36 m ²
Schlafen	17,46 m ²
Kochen/Essen	39,76 m ²
Wohnen	23,80 m ²
Abstellraum	9,43 m ²
Bad	6,86 m ²
104,67 m²	

WE 09

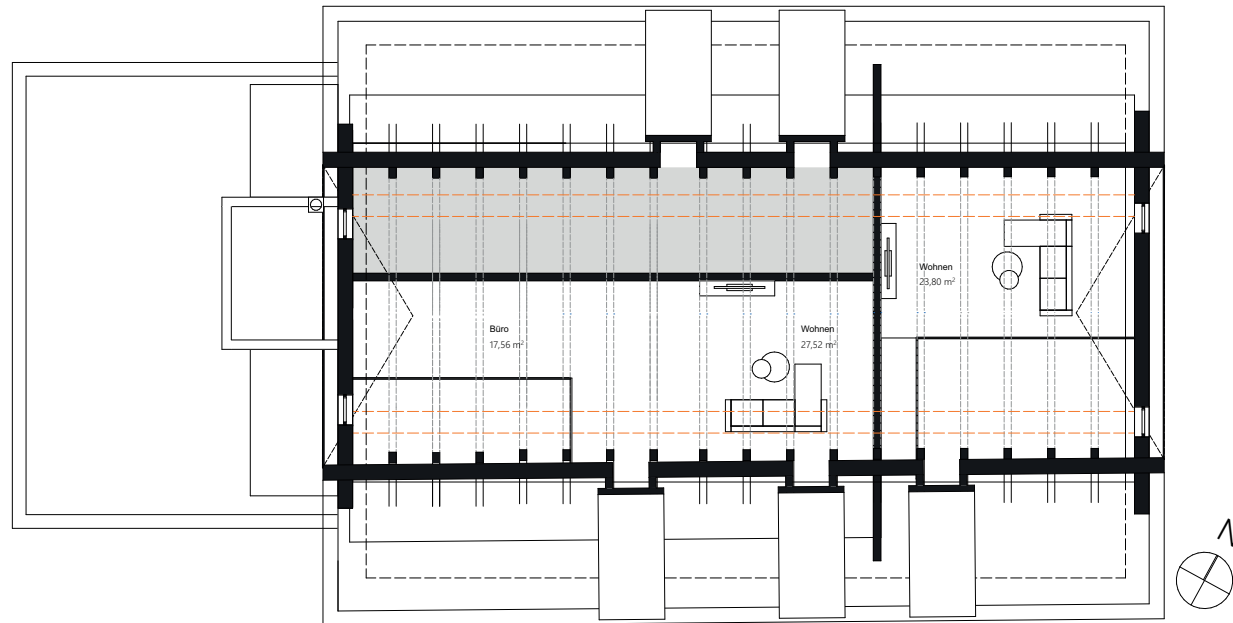
Flur	7,24 m ²
Schlafen	10,01 m ²
Schlafen	12,39 m ²
Kochen/Essen	36,44 m ²
Wohnen	27,52 m ²
Büro	17,56 m ²
Bad	5,03 m ²
Balkon (50%)	4,51 m ²
120,70 m²	

WE 10

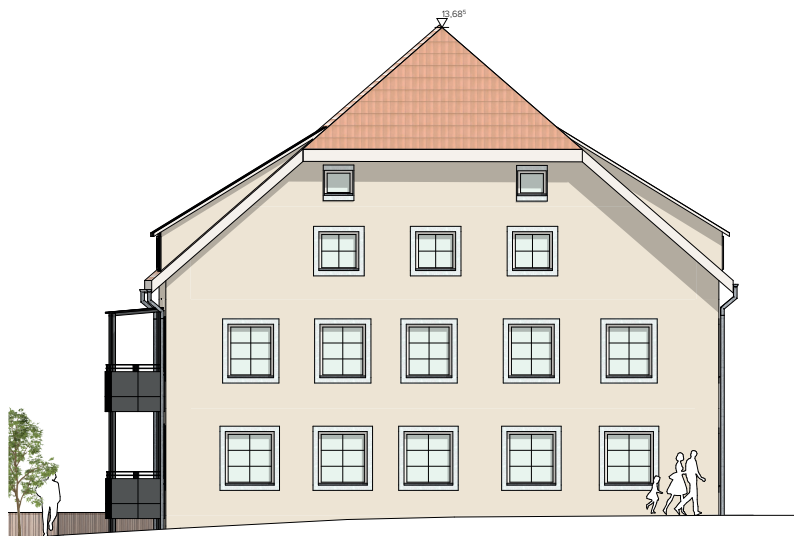
Flur	6,11 m ²
Schlafen	11,25 m ²
Abstellraum	2,56 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	22,21 m ²
Bad	5,49 m ²
Balkon (50%)	3,49 m ²
51,11 m²	



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



ANSICHTEN



NORDOSTEN MARKTPLATZ

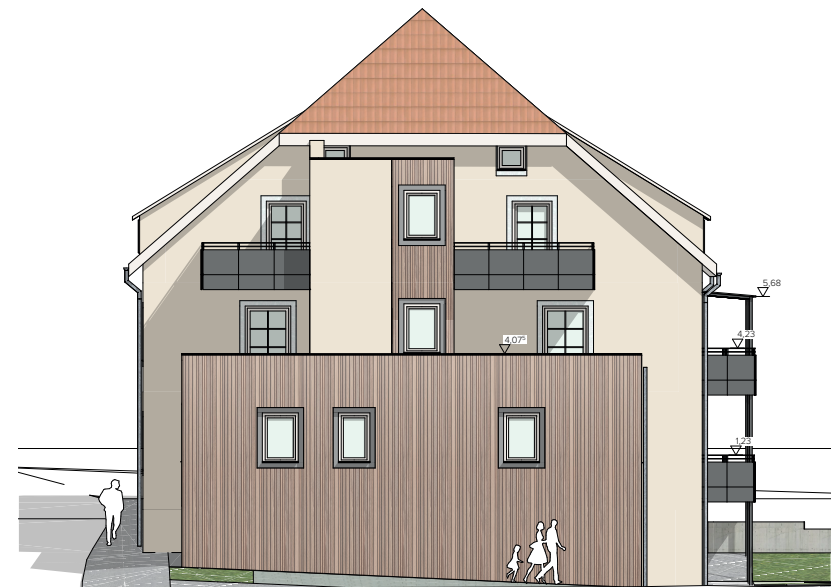


NORDWESTEN DEGGENDORFER STRASSE

ANSICHTEN

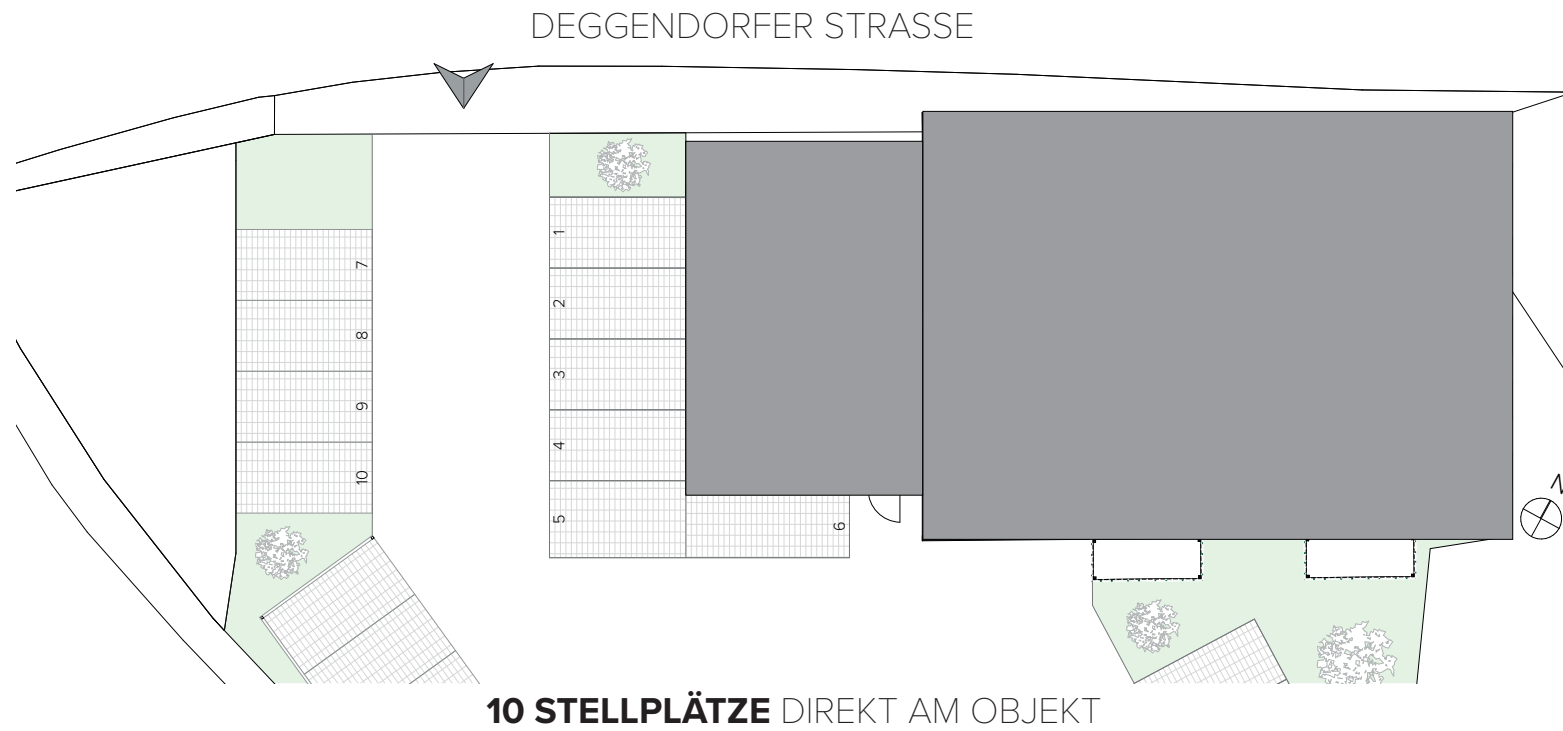


SÜDOSTEN INNENHOF

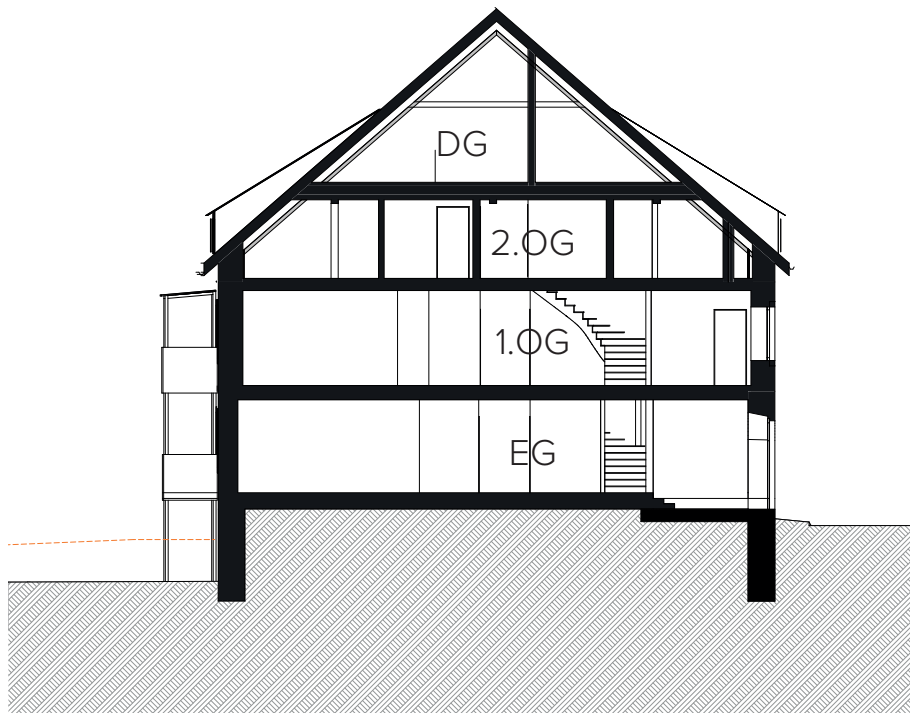


SÜDWESTEN ZUFAHRT

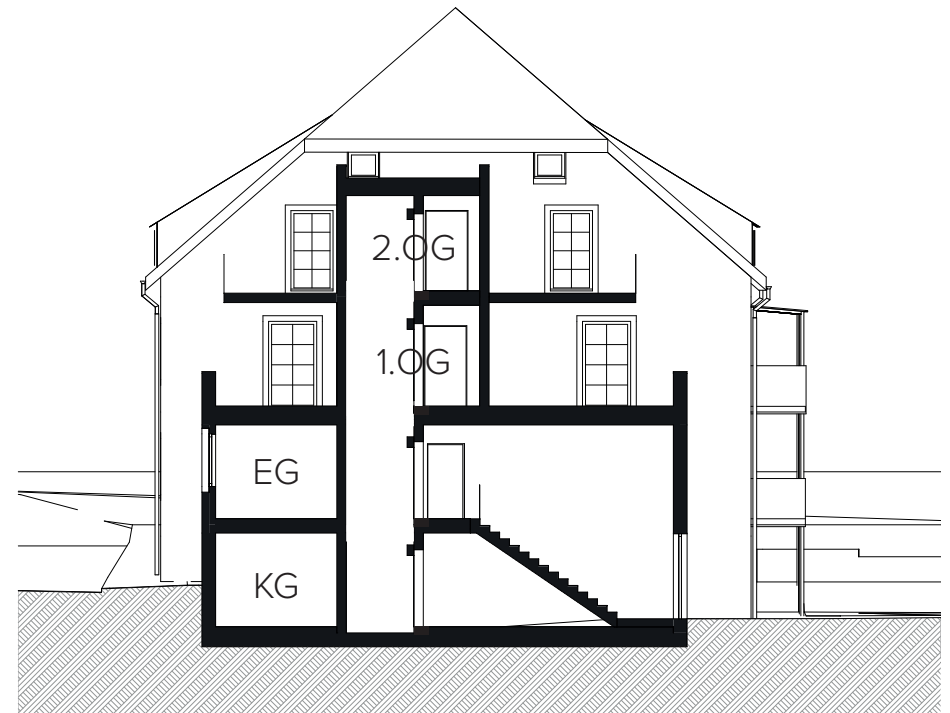
LAGEPLAN MIT STELLPLÄTZEN



SCHNITTE



SCHNITT A-A HAUPTHAUS



SCHNITT B-B ANBAU

WOHNUNG 01

Erdgeschoss

3 - Zimmer - Wohnung

1	Flur	9,76 m ²
2	Schlafen	10,49 m ²
3	Schlafen	10,91 m ²
4	Wohnen/Kochen/Essen	31,32 m ²
5	Ankleide	8,29 m ²
6	Bad	7,70 m ²
7	Balkon (50%)	3,00 m ²

WOHNFLÄCHE

81,47 m²



GROSSZÜGIGER WOHNRAUM I BALKON



Wohnen | Kochen | Essen



Ankleide | Schlafen



Bad | Schlafen



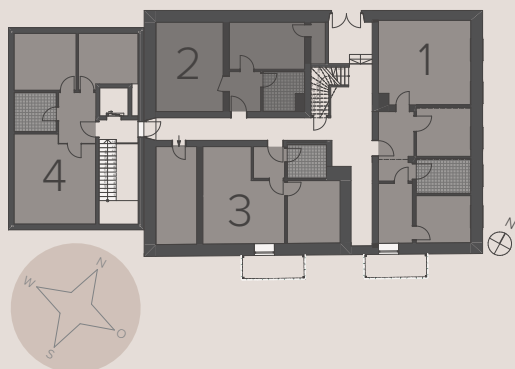
WOHNUNG 02

Erdgeschoss

2 - Zimmer - Wohnung

1	Flur	5,10 m ²
2	Schlafen	14,42 m ²
3	Abstellraum	2,43 m ²
4	Wohnen/Kochen/Essen	24,42 m ²
5	Bad	6,08 m ²

WOHNFLÄCHE **52,45 m²**



MODERNE AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS



Flur | Schlafen



Kochen | Essen | Bad



Schlafen | Wohnen | Essen



WOHNUNG 03

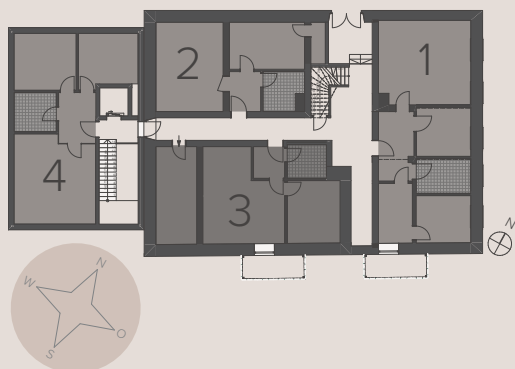
Erdgeschoss

2 - Zimmer - Wohnung

1	Flur	4,04m ²
2	Schlafen	13,47 m ²
3	Bad	5,35 m ²
4	Wohnen/Kochen/Essen	27,77 m ²
5	Balkon (50%)	3,00 m ²

WOHNFLÄCHE

53,63 m²



RUHIGER BALKON I KOMPAKTER GRUNDRISS



Kochen | Essen | Schlafen



Flur | Essen | Wohnen



Bad | Essen



WOHNUNG 04

Erdgeschoss

3 - Zimmer - Wohnung

1	Flur	7,70 m ²
2	Schlafen	14,33 m ²
3	Schlafen	12,74 m ²
4	Wohnen/Kochen/Essen	28,44 m ²
5	Bad	6,74 m ²

WOHNFLÄCHE 69,95 m²





Schlafen | Flur



Schlafen | Wohnen | Essen



Kochen | Essen | Bad



WOHNUNG 05

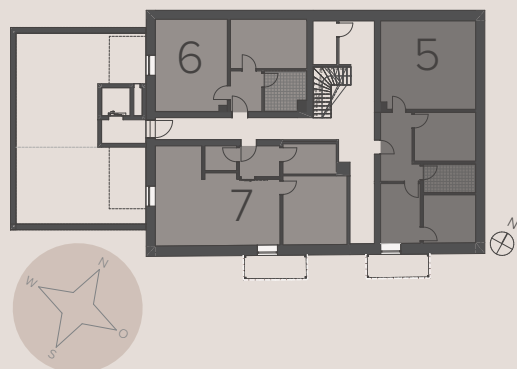
1. Obergeschoss

3 - Zimmer - Wohnung

1	Flur	9,36 m ²
2	Schlafen	10,25 m ²
3	Schlafen	12,14 m ²
4	Wohnen/Kochen/Essen	34,02 m ²
5	Ankleide	9,61 m ²
6	Bad	6,07 m ²
7	Balkon (50%)	3,00 m ²

WOHNFLÄCHE

84,45m²



RUHIGER BALKON | HOCHWERTIGE MATERIALIEN



Flur | Ankleide



Wohnen | Kochen | Essen | Bad



Kochen | Essen | Schlafen



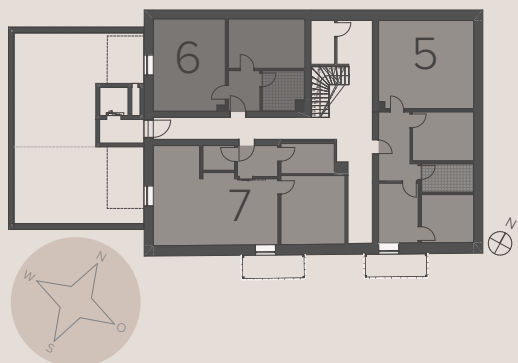
WOHNUNG 06

1. Obergeschoss

2 - Zimmer - Wohnung

1	Flur	5,16 m ²
2	Schlafen	15,33 m ²
3	Bad	6,59 m ²
4	Wohnen/Kochen/Essen	27,27 m ²
5	Terrasse (50%)	11,96 m ²

WOHNFLÄCHE **66,31 m²**



GROSSE, PRIVATE TERRASSE



Kochen | Essen | Schlafen



Flur | Essen | Wohnen



Bad | Wohnen



WOHNUNG 07

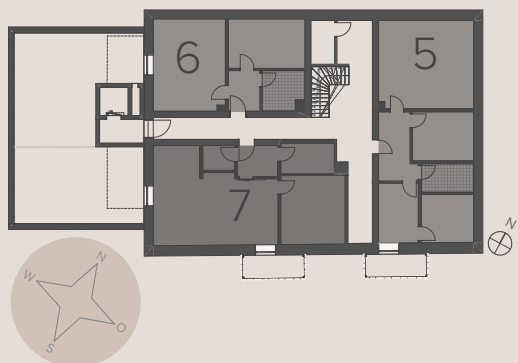
1. Obergeschoss

2 - Zimmer - Wohnung

1	Flur	5,13 m ²
2	Schlafen	17,74 m ²
3	Wohnen/Kochen/Essen	40,44 m ²
4	Abstellraum	3,18 m ²
5	Bad	6,53 m ²
6	Terrasse (50%)	10,16 m ²
7	Balkon (50%)	3,00 m ²

WOHNFLÄCHE

86,18 m²



ZWEI GROSSE PRIVATE FREIRÄUME



Wohnen | Schlafen



Wohnen | Kochen | Bad



Wohnen | Essen | Kochen



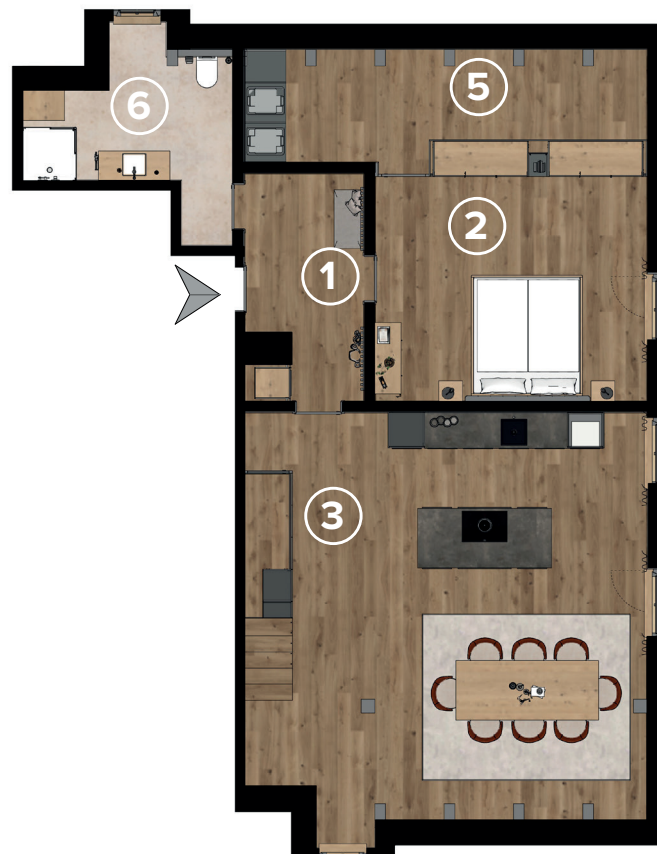
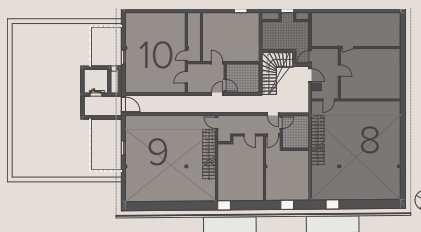
WOHNUNG 08

2. Obergeschoss

3 - Zimmer - Wohnung

1	Flur	7,36 m ²
2	Schlafen	17,46 m ²
3	Kochen/Essen	39,76m ²
4	Wohnen	23,80 m ²
5	Abstellraum	9,43 m ²
6	Bad	6,86 m ²

WOHNFLÄCHE **104,67 m²**



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

WOHNRAUM MIT DENKMALCHARAKTER



Kochen | Essen | Bad



Ankleide | Wohnen



Essen | Kochen | Flur



WOHNUNG 09

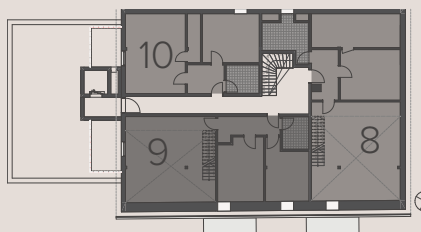
2. Obergeschoss

4 - Zimmer - Wohnung

1	Flur	7,24 m ²
2	Schlafen	10,01 m ²
3	Schlafen	12,39 m ²
4	Kochen/Essen	36,44 m ²
5	Wohnen	27,52 m ²
6	Büro	17,56 m ²
7	Bad	5,03 m ²
8	Balkon (50%)	4,51 m ²

WOHNFLÄCHE

120,70 m²



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

BALKON I STILVOLLE GESTALTUNG



Wohnen | Arbeiten



Kochen | Essen | Schlafen



Bad | Flur



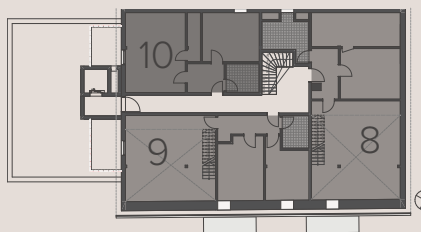
WOHNUNG 10

2.Obergeschoss

2 - Zimmer - Wohnung

1	Flur	6,11 m ²
2	Schlafen	11,25 m ²
3	Abstellraum	2,56 m ²
4	Wohnen/Kochen/Essen	22,21 m ²
5	Bad	5,49 m ²
6	Balkon (50%)	3,49 m ²

WOHNFLÄCHE **51,11 m²**



BALKON I HOCHWERTIGE DETAILS



Bad | Kochen | Essen



Flur | Schlafen



Essen | Wohnen



BERATUNG UND VERKAUF

BJI Jakob Berger GmbH
Kirchplatz 9A
82049 Pullach im Isartal

Thomas Kvech
berger.kvech@gmail.com
+49 151 1805 5113

