Vilshofen / Alkofen

Saniertes Wohnhaus mit ELW, PV Anlage und gepflegtem Garten

Objektnummer: 25345032



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2324 m^2

Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

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

Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25345032
Wohnfläche	ca. 253 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1967
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	14.09.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	106.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie

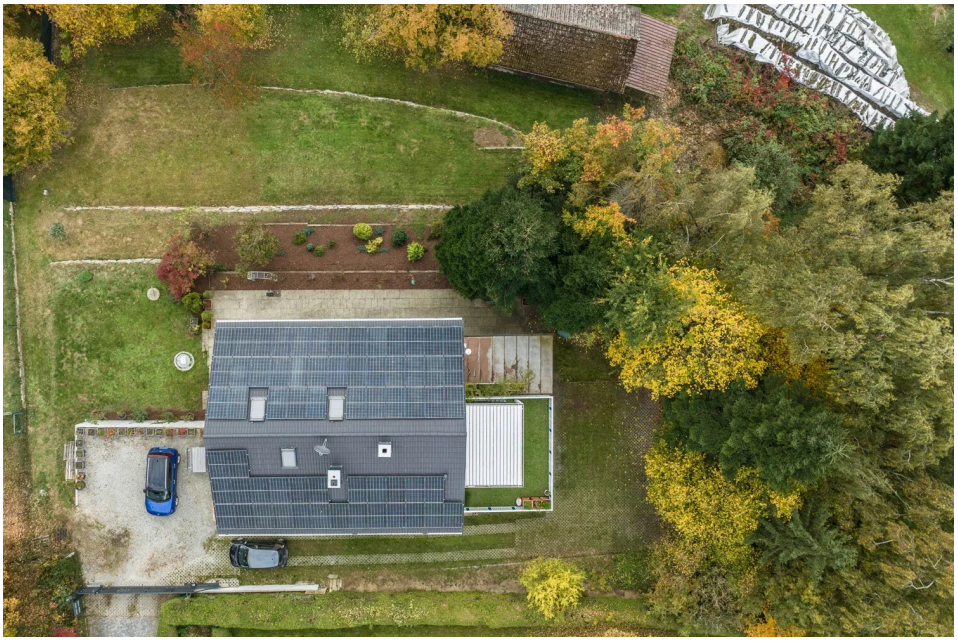




Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

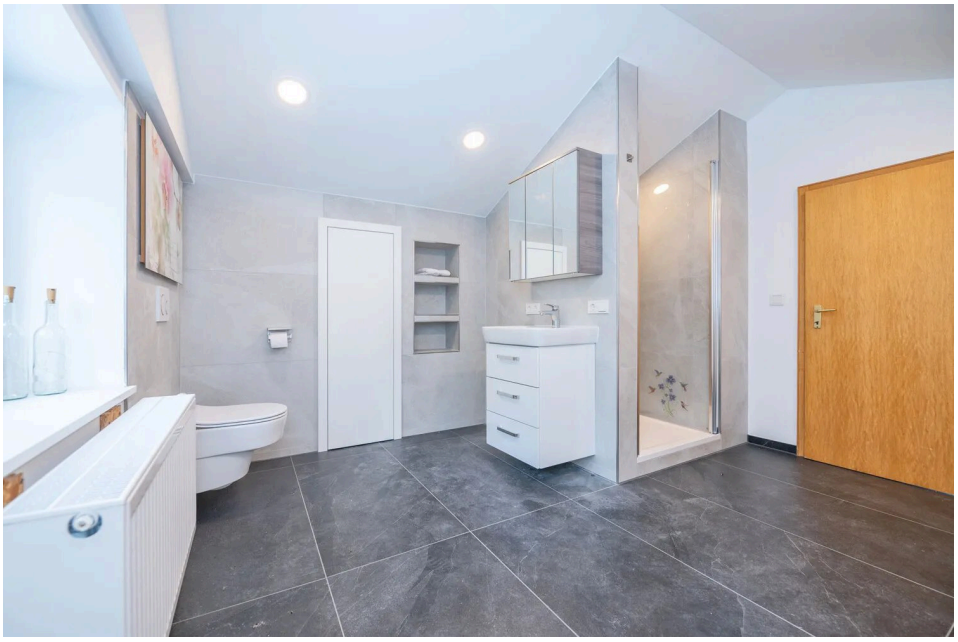
Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde ursprünglich 1967 errichtet und zwischen 2020 und 2022 umfassend kernsaniert – modern, energieeffizient und bezugsfertig!

Das Anwesen beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 253 m², verteilt auf 7 Zimmer, 4 Schlafzimmer, 2 Küchen und 4 moderne Bäder.
Mit 2 Terrassen, 1 Balkon und 1 Studio im Dachgeschoss, sowie einer Einliegerwohnung im Untergeschoss mit separatem Eingang bieten sich hier eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Der große Garten mit 2.324 m² Grundstücksfläche ist liebevoll angelegt, gepflegt und bietet zahlreiche Obst- und Nussbäume, sowie einen großzügigen Gartenschuppen – ein echtes Paradies für Naturliebhaber.

Ein weiteres Highlight ist die 24 kWp Photovoltaikanlage mit 10 kWh Batteriespeicher, die für niedrige Energiekosten sorgt.

Für besondere Privatsphäre sorgen teils hohe Hecken, ein alter Baumbestand und ein elektrisches Tor am Ende der Einfahrt.
Eine Regenwasserzisterne, Flüssiggasheizung, sowie hochwertige Sanierungsmaßnahmen runden das Angebot ab.

Ideal für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1967
- Kernsaniert zwischen 2020 und 2022
- Grundstück ca. 2324 m²
- Wohnfläche ca. 253 m²
- 24 kWP PV Anlage
- 10 kWh Batteriespeicher
- Einliegerwohnung im UG
- Studio im DG
- 7 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 4 Bäder
- Ruhige Lage mit Fernblick und Privatsphäre
- Gepflegter Garten
- Regenwasser Zisterne
- Flüssiggas Heizung
- Kamin
- Gartenschuppen
- Diverse Obst- & Nussbäume

Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Alles zum Standort

Naturnahe und ruhige Lage

In Alkofen genießen Sie die Vorzüge ländlicher Ruhe bei gleichzeitig guter Anbindung. Das Dorf liegt in unmittelbarer Nähe zu gepflegten Feldern, Wiesen und Waldflächen – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Home-Office-Nutzer, die sowohl Natur als auch gute Erreichbarkeit schätzen.
Zudem grenzt das bedeutende Naturschutzgebiet Vils-Engtal mit seinen Fahrrad- und Erholungswegen an Alkofen an – ein großer Mehrwert für Freizeit und Lebensqualität.

Verkehr & Infrastruktur

Alkofen ist über die Kreisstraßen PA 83 und PA 86 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden – die nahe Stadt Vilshofen an der Donau bietet hervorragende Verbindungsmöglichkeiten.
Obwohl Sie in ruhiger Umgebung leben, erreichen Sie schnell die örtliche Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind im Ort selbst und im Umland gut verfügbar. Im Dorf selbst befindet sich eine Grundschule sowie ein Kindergarten.

Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 106.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com