Vilshofen / Alkofen

Renovated residential building with separate apartment, photovoltaic system and well-maintained garden

Property ID: 25345032



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 253 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2324 m^2

Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

At a glance

Property ID	25345032
Living Space	ca. 253 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	4
Year of construction	1967
Type of parking	6 x Outdoor parking space

Purchase Price	595.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Liquefied gas
Energy certificate valid until	14.09.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	106.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property

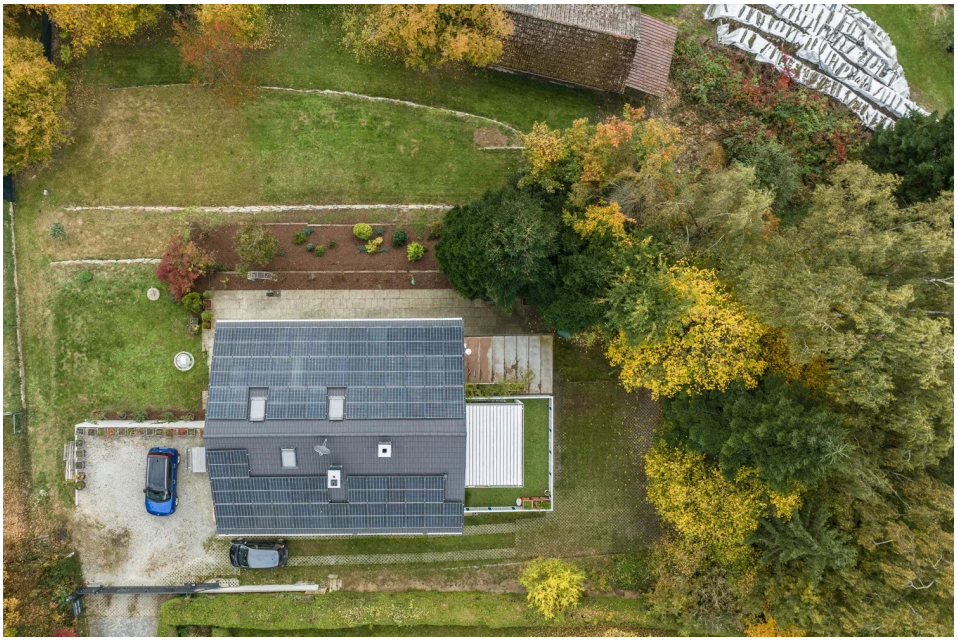




Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

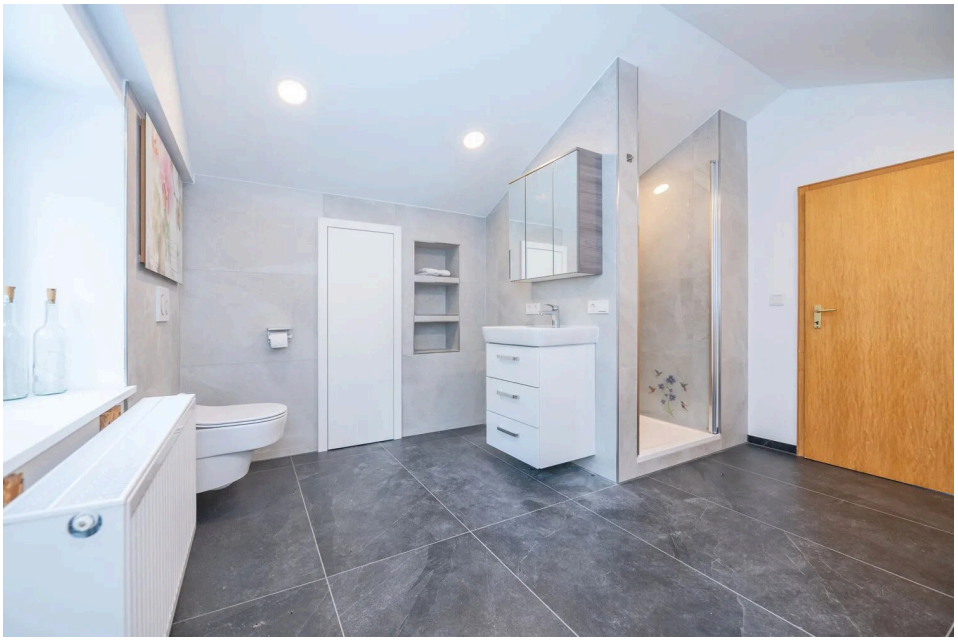
The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

The property





Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

A first impression

This spacious detached house with a separate apartment was originally built in 1967 and underwent a complete, comprehensive renovation between 2020 and 2022 – modern, energy-efficient, and ready to move into! The property boasts approximately 253 m² of living space, distributed across 7 rooms, 4 bedrooms, 2 kitchens, and 4 modern bathrooms. With 2 terraces, 1 balcony, and 1 studio on the top floor, as well as a separate apartment in the basement with its own entrance, this home offers a multitude of possibilities. The large garden, encompassing 2,324 m² of land, is lovingly landscaped and maintained, featuring numerous fruit and nut trees, as well as a spacious garden shed – a true paradise for nature lovers. Another highlight is the 24 kWp photovoltaic system with a 10 kWh battery storage system, ensuring low energy costs. Partially tall hedges, mature trees, and an electric gate at the end of the driveway provide exceptional privacy. A rainwater cistern, liquid gas heating, and high-quality renovations complete the offering. Ideal for families needing space, multi-generational living, or living and working under one roof.

Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Details of amenities

- 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

Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

All about the location

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.

Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Other information

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.

Property ID: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com