Vilshofen / Alkofen

Immeuble résidentiel rénové avec appartement indépendant, système photovoltaïque et jardin bien entretenu

CODE DU BIEN: 25345032



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 253 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2324 m^2

CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345032
Surface habitable	ca. 253 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1967
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.09.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	106.8 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété

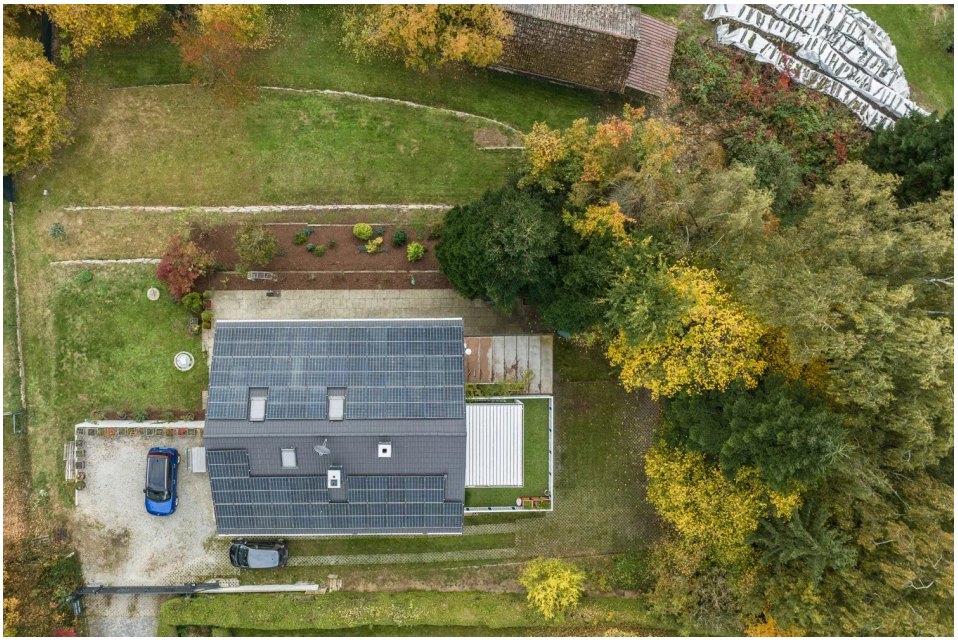




CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

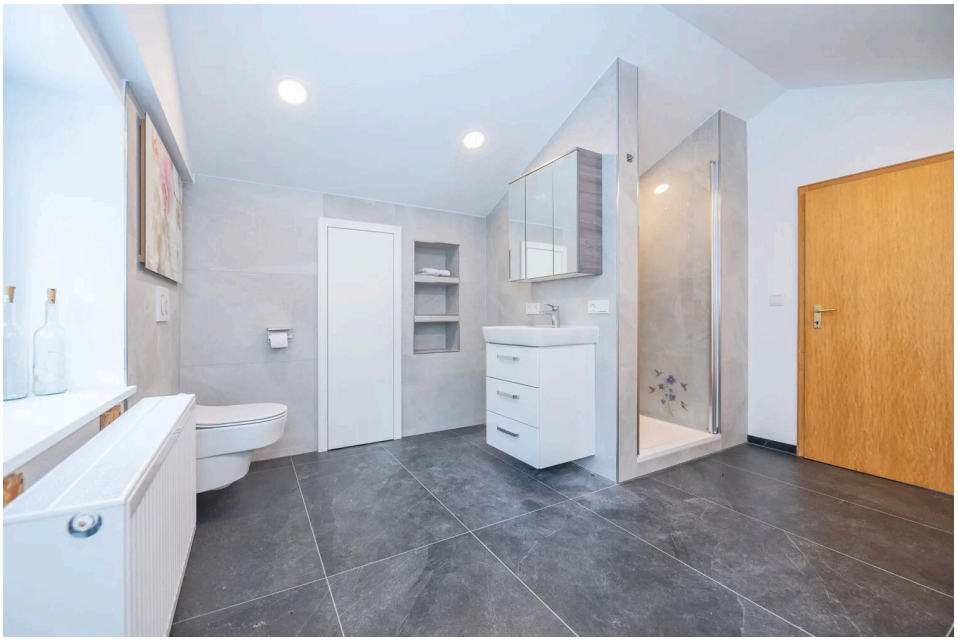
La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle avec appartement indépendant, construite en 1967, a fait l'objet d'une rénovation complète entre 2020 et 2022. Moderne et écoénergétique, elle est prête à vous accueillir ! La propriété offre environ 253 m² de surface habitable, répartis sur 7 pièces, 4 chambres, 2 cuisines et 4 salles de bains modernes. Avec 2 terrasses, 1 balcon et 1 studio au dernier étage, ainsi qu'un appartement indépendant au sous-sol avec entrée privée, cette maison offre de multiples possibilités. Le grand jardin de 2 324 m², soigneusement paysagé et entretenu, abrite de nombreux arbres fruitiers et à noix, ainsi qu'un abri de jardin spacieux – un véritable havre de paix pour les amoureux de la nature. Autre atout : le système photovoltaïque de 24 kWc avec batterie de stockage de 10 kWh, garantissant des coûts énergétiques réduits. Des haies partiellement hautes, des arbres matures et un portail électrique en bout d'allée assurent une intimité exceptionnelle. Une citerne de récupération d'eau de pluie, un chauffage au gaz liquide et des rénovations de haute qualité complètent ce bien. Idéal pour les familles en quête d'espace, les familles multigénérationnelles ou pour ceux qui souhaitent vivre et travailler sous le même toit.

CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com