Vilshofen / Alkofen

Edificio residenziale ristrutturato con appartamento indipendente, impianto fotovoltaico e giardino ben curato

Codice oggetto: 25345032



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 253 m^2 • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2324 m^2

Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25345032
Superficie netta	ca. 253 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas liquido
Certificazione energetica valido fino a	14.09.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	106.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà

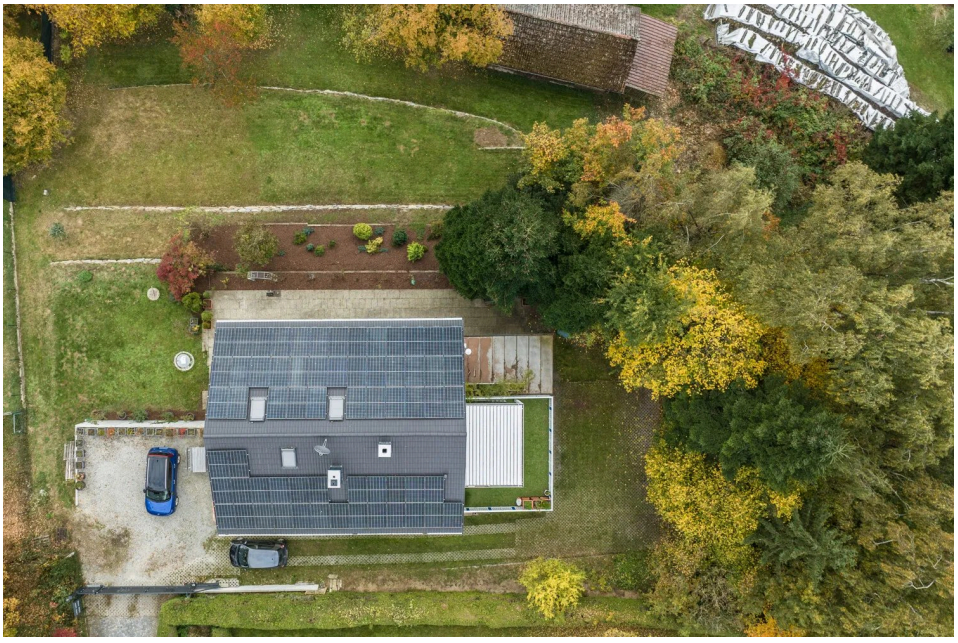




Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

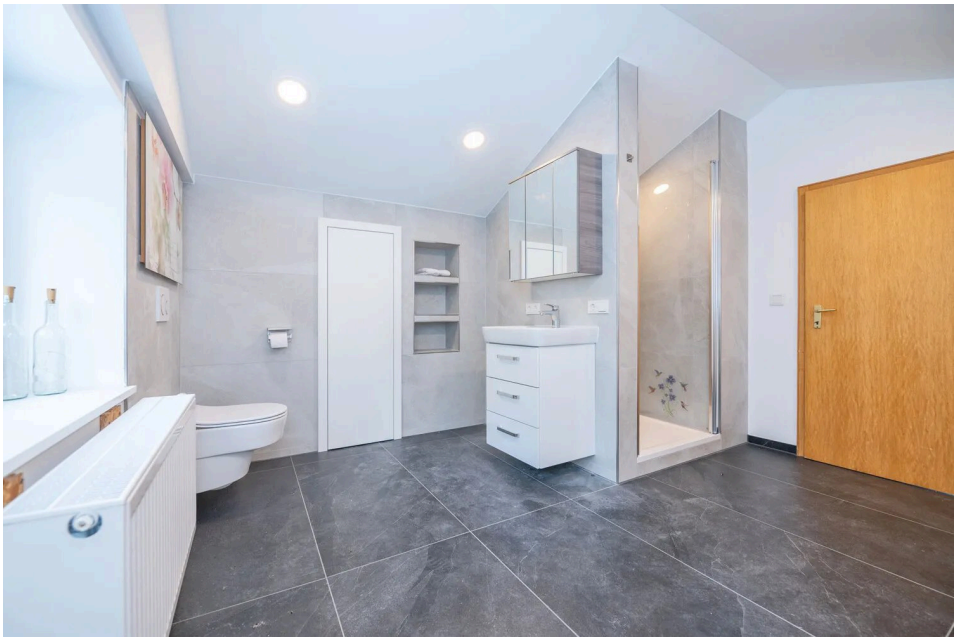
La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

La proprietà





Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente con appartamento separato è stata originariamente costruita nel 1967 ed è stata completamente ristrutturata tra il 2020 e il 2022: moderna, efficiente dal punto di vista energetico e pronta per essere abitata! La proprietà vanta circa 253 m² di superficie abitabile, distribuiti in 7 stanze, 4 camere da letto, 2 cucine e 4 bagni moderni. Con 2 terrazze, 1 balcone e 1 monolocale all'ultimo piano, oltre a un appartamento separato al piano seminterrato con ingresso indipendente, questa casa offre una moltitudine di possibilità. L'ampio giardino, che comprende 2.324 m² di terreno, è curato con cura e ospita numerosi alberi da frutto e noci, oltre a una spaziosa casetta da giardino: un vero paradiso per gli amanti della natura. Un altro punto forte è l'impianto fotovoltaico da 24 kWp con un sistema di accumulo a batteria da 10 kWh, che garantisce bassi costi energetici. Siepi parzialmente alte, alberi maturi e un cancello elettrico alla fine del vialetto d'accesso garantiscono una privacy eccezionale. Una cisterna per l'acqua piovana, il riscaldamento a gas liquido e ristrutturazioni di alta qualità completano l'offerta. Ideale per famiglie che necessitano di spazio, per la convivenza multigenerazionale o per chi vive e lavora sotto lo stesso tetto.

Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com