

94474 Vilshofen an der Donau

✓ Erstbezug ✓ Freundliche Terrassenwohnung in Vilshofen an der Donau



Kaufpreis
361.750 €

Wohnfläche
84 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehling
08921909733
anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
mit Warmwasser	ja
Endenergiebedarf	26
Primär-Energieträger	Gas,Solar

Preise & Kosten

Hausgeld	100 €
Kaufpreis	361.750 €
Innen-Courtage	3,57 % vom Kaufpreis vom Verkäufer (inkl. 19% MwSt)
Aussen-Courtage	3,57 % vom Kaufpreis vom Käufer (inkl. 19% MwSt)

Zustand

Baujahr	2024
---------	------

Ausstattung

Befeuerung	Gas Solar
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

✓ Erstbezug ✓ Freundliche Terrassenwohnung in Vilshofen an der Donau

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
BQZCGNXX
.....

Objekt-Nr.:
BY-VI-1996
.....



Vilshofen an der Donau liegt malerisch im niederbayerischen Landkreis Passau an der Stelle, wo die Donau und die Vils zusammenfließen. Die Stadt erstreckt sich über sanfte Hügel und Uferbereiche und grenzt im Norden an den Bayerischen Wald, was Naturliebhabern zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Dank der direkten Anbindung an die Autobahn A3 und die Bahnlinie Regensburg–Passau sind die Oberzentren Passau und Regensburg schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Supermärkte und Fachgeschäfte befinden sich im Stadtzentrum in fußläufiger Reichweite. Mit einem dichten Netz an Rad- und Wanderwegen entlang der Flussufer und einem lebendigen Kulturangebot in der historischen Altstadt verbindet Vilshofen urbanen Komfort und landschaftliche Erholung.

Ausstattungs-Beschreibung

Grundriss & Ausstattung:

- ✓ Diele (ca. 8 m²): großzügiger Empfangsbereich mit Platz für Garderobe und stilvolle Akzente
- ✓ Wohn- & Essbereich (ca. 30 m²): offen, lichtdurchflutet und ideal für entspannte Stunden oder gesellige Runden
- ✓ Küche (ca. 8 m²): perfekte Basis für Ihre individuelle Traumküche, direkt an den Wohnbereich angeschlossen
- ✓ Hauptbadezimmer (ca. 7 m²): private Wellness-Oase mit großer Badewanne, niedrigem Einstieg und separater Dusche
- ✓ Gäste-WC: praktisches Extra mit eigener Duschkmöglichkeit für hohen Gäste-komfort
- ✓ Schlafzimmer 1 (ca. 11 m²): flexibel nutzbar als Büro, Kinderzimmer oder Hobbyraum
- ✓ Schlafzimmer 2 (ca. 12 m²): ruhiger Rückzugsort für erholsame Nächte
- ✓ Terrasse (ca. 23 m²): sonniger Freisitz mit weitem Ausblick – perfekt für Frühstück oder Abendessen im Freien

Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über ca. 80 m² Wohnfläche und eine ca. 23 m² große Terrasse. Erstbezug in einem Neubaujuwel mit exklusiver Ausstattung und traumhaftem Panoramablick in bester Vilshofener Lage. Die durchdachte Raumaufteilung bietet höchsten Wohnkomfort auf einem Niveau, das keine Wünsche offenlässt.

Nutzungskonzepte, die Wohnung besticht durch ihre Flexibilität:

- ✓ Wohnen auf höchstem Niveau: Erstbezugsresidenz für Singles, Paare oder Familien
- ✓ Arbeiten & Leben: Homeoffice im zweiten Zimmer, ohne auf Privatsphäre zu verzichten
- ✓ Gastfreundschaft: Gästezimmer und separates Bad – ideal für Besuch oder Ferienvermietung
- ✓ Investition: optimale Voraussetzungen für Rendite durch Kurzzeit- oder Langzeitvermietung

Die Beschreibung bietet nur einen ersten Eindruck. Gerne präsentieren wir Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung alle Details und Möglichkeiten dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Termin! Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

sonstige Angaben

Energieausweis: Baujahr Gebäude: 2024 Baujahr Wärmepumpe: 2024
Heizungsart: Zentralheizung Befeuerung: Erdgas E Energieausweis:
Bedarfsorientiert Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff.
Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 Gebäudeart: Wohngebäude
(freistehendes Mehrfamilienhaus) Energieausweis gültig: 11.08.2034
Energieausweis ausgestellt: 12.08.2024 Energieausweis (Effizienzklasse): A+
Energieausweis (Kennwert): 26,2 kWh/(m²*a) Energieausweis (Warmwasser):
Ja, wurde berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG
Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig.

Impressionen





