



94474 Vilshofen

Hier wohnen Ihre Mieter schöner als Sie selber!



395.000 €

Kaufpreis

308 m²

Wohnfläche

680 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Wilhelm von Dreden

Tel.: 00498917958196

w.dreden@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	308 m ²
Nutzfläche	90 m ²
Grundstücksfläche	680 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	308
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Aussen-Courtage	1,785 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.09.2034
Baujahr (Haus)	1977
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	209.40
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart	Befeuerung
Zentralheizung ✓	Öl ✓
	Alternativ ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Haus

Das Haus ist in Massivbauweise errichtet. Die Böden im Haus sind gefliest oder mit Teppichboden belegt, die Treppe in Eiche massiv. Die alten Holzfenster wurden durch Kunststofffenster ersetzt. Geheizt wird mit einer Ölzentralheizung, im Wohnzimmer zusätzlich mit einem Kachelofen. Der Energiewert des Hauses erreicht nur eine mäßige Klasse, das ist der Vorschrift geschuldet, dass bei diesem Baujahr nur ein Bedarfsausweis erstellt werden darf. Der Eigentümer des Hauses, ein älterer Herr, erreicht wohlige Wärme mit 3000 bis 4000 Liter Heizöl im Jahr.

Garten

Der schöne Garten wird von einer gepflegten Hecke eingesäumt und ist mit Obststräuchern und Laubbäumen bepflanz. Dazwischen dichter grüner Rasen, parkartig angelegt.

Obergeschoss

Eingangsflur mit Gästetoilette und Treppe zum Untergeschoss, Diele mit Zugang zu allen Zimmern, sehr großzügige Küche mit Bartresen, Eckbankbereich handgefertigt in Eiche massiv, Speisekammer, Balkon mit Markise. Geräumiges Badezimmer, zwei Schlafzimmer und das gemütliche Wohnzimmer. Hier sorgt ein Kachelofen für wohlige Stunden. Aus den Fensterfronten und vom zweiten Balkon hat man einen wunderschönen Blick auf das gegenüberliegende Kloster und die Dächer der Stadt bis hin zur Donau.

Untergeschoss

Durch die Hanglage steht das halbe Untergeschoß frei, hier befindet sich der Eingang der unteren Wohnung. Eingang, große Diele, geräumiger Wohnraum mit schöner Südwestterrasse. Bad mit WC, Wanne und Dusche. 2 Schlafzimmer, große Küche mit Essbereich und Ausgang auf die zweite Terrasse. Hauswirtschaftsraum mit anschließendem Heizungsraum, dahinter der Tankraum. Ein Vorratskeller und der große Kellerraum unterhalb der Garage. Diese Wohnung im Untergeschoß könnte man auch vermieten, ein Mietinteressent stünde bereit.

Garage

Die Garage bietet viel Platz für ein großes Auto und wird mit einem elektrisch betriebenen Rolltor geschlossen. Ideal auch für Bastler durch die mittig liegende Grube. Sie ist auch vom darunter liegenden Kellerraum erreichbar.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut. Mit seiner Grundfläche von 178 m² bietet es noch viel Potential. Die Geschossdecke ist bereits für einen möglichen Treppenaufgang vorbereitet.

Freisitz

Der überdachte Freisitz ist perfekt geeignet für laue Sommerabende mit Blick in den Garten. Durch das angeschlossene Gartenhaus wird der Freisitz von der Straße abgeschirmt.



Beschreibung

Dieses schöne Zweifamilienhaus mit großem Garten ist sehr gepflegt und liegt ruhig. Es beherbergt 6 Zimmer, verteilt auf zwei Wohnungen. Vom Flur im oberen Geschoß aus gelangt man in alle Räume, wie der Küche mit Bar und Essbereich und Zugang zu einem der Balkone. Das große Wohnzimmer mit Zugang zum zweiten Balkon bildet das Herzstück dieser Wohnung. Das helle Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern hat einen schönen Ausblick über die Dächer von Vilshofen. Außerdem hat das Obergeschoss noch ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das geräumige Badezimmer mit großen Fenstern ist in Richtung der ruhigen Straße ausgerichtet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, zwei Waschbecken, ein Bidet und ein WC. Im Eingangsbereich befindet sich noch eine Gästetoilette.

Die Wohnung im Untergeschoss ist ähnlich aufgebaut wie die im Obergeschoss, statt Balkone sind unten zwei Terrassen und direkter Zugang zum Garten. Das Untergeschoss ist entweder über die Treppe innen oder einen separaten Eingang begehbar. Der große Garten ist das Highlight, er ist schön angelegt mit Obstbäumen, blühenden Büschen und einer gepflegten Hecke. Vom Freisitz im Garten hat man einen schönen Blick auf das gegenüberliegende Kloster, dieser Platz lädt zum Feiern oder Entspannen ein. Er ist überdacht, hier kann man dem Alltag entfliehen.

Lage

Das Haus ist am Hang gelegen an einer wenig befahrenen Anwohnerstraße. In die Altstadt sind es nur ein paar hundert Meter. Vilshofen bietet alles, was man zum Leben braucht, wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Restaurants und eine schöne Altstadt mit einer tollen Uferpromenade an der Donau. Vilshofen ist für das große Fest "Donau in Flammen" bekannt, welches einmal jedes Jahr stattfindet. Vom städtischen Flugplatz aus ist man mit der ganzen Welt verbunden.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 209.40 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Leistungen, d. h. durch den Nachweis oder die Vermittlung zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer anteilig zur Hälfte zu zahlende Provision in Höhe von 1,785 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.





















