Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Potenzial

??????? ????????: 25345013

???? ??????: 575.000 EUR • ?????????: ca. 236,25 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 980 m^2

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ??? ?????

??????? ????????	25345013
?????????	ca. 236,25 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1995
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	575.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.10.2031
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	106.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1995

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

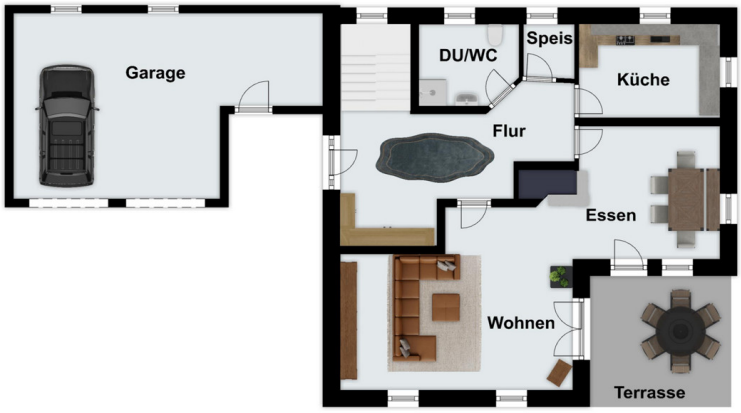
?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

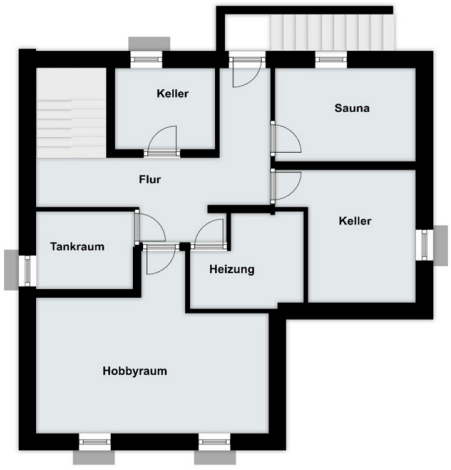
?? ???????

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

??????



Gast
Bad
Flur
Schlafen
DU/WC
Speicher
Kind
Kind


Keller
Sauna
Flur
Keller
Tankraum
Heizung
Hobbyraum

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

??? ????? ????????

Bei dieser gepflegten Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 236,25 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 980 m².

Hier kann man mit Recht von einem Traumhaus mit Paradiesgarten sprechen.
Der rundum mit einer Hecke eingewachsene Garten lädt zum Yoga und Entspannungsübungen zwischen blühenden Pflanzen ein.

Im Garten ist auch noch Platz für einen Naturbadeteich, Pool oder Whirlpool.

Im Haus oder Keller findet sich auch Platz für einen Wellnessbereich mit Ruhezone.

Das 1995 erbaute Haus wurde kontinuierlich in Stand gehalten und erfüllt gehobene Wohnansprüche.

Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, davon drei geräumige Schlafzimmer, die alle flexibel genutzt werden können. Die drei Badezimmer garantieren Komfort und Privatsphäre, wobei zwei Bäder in den Jahren 2009 und 2019 umfassend modernisiert wurden, um aktuelle Standards zu erfüllen.

VDSL 300 MBit/s ist an dieser Adresse verfügbar.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnbereich, der durch den Kachelofen im Stil eines Grundofens Wärme und Gemütlichkeit bietet.

Die Zentralheizung, kombiniert mit einer Fußbodenheizung, sorgt für ein angenehmes Raumklima und ist in zwei separate Heizkreise unterteilt, um unterschiedliche Temperatureinstellungen in verschiedenen Hausbereichen zu ermöglichen. Die Heizung muss nach dem Kauf innerhalb von 2 Jahres ausgetauscht werden, was im Angebotspreis bereits berücksichtigt wurde.

Die Küche ist funktional und stilvoll eingerichtet und bietet ausreichend Platz.

Alle großen Rollläden im Haus sind elektrisch, was zusätzlichen Komfort bietet.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der sichtbare Dachstuhl im Dachgeschoss, der diesem Bereich einen besonderen Charakter verleiht.

Im Außenbereich befindet sich eine Zisterne, die umweltfreundlich Wasser für die Toilettenspülungen und den Garten bereitstellt. Der weitläufige Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine hochwertige Ausstattung, die den Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird. Die hochwertigen Materialien und durchdachte Raumaufteilung machen das Haus zu einem einladenden Zuhause.

Das Haus ist kurzfristig bezugsbereit. Es bietet dank der laufend durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen hohen Wohnkomfort. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare, die großzügigen Wohnraum schätzen.

Interessierte Käufer sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich ein persönliches Bild von dieser attraktiven Wohnmöglichkeit zu machen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt vorzustellen und alle weiteren Details mit Ihnen zu besprechen.

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

??? ??? ??? ??????????

Vilshofen-Aunkirchen liegt in der niederbayerischen Region und gehört zur Stadt Vilshofen an der Donau. Die Ortschaft befindet sich etwa 6 Kilometer nordwestlich vom Zentrum Vilshofen und ist durch die ländliche Umgebung geprägt. Die Region ist von einer malerischen Landschaft mit Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Aunkirchen liegt verkehrsgünstig in der Nähe der B8, die eine wichtige Verbindung zwischen Passau und Landshut darstellt, und bietet so eine gute Anbindung an größere Städte und wichtige Verkehrsstraßen. Die Nähe zur Donau und zu den umliegenden Städten wie Passau und Deggendorf macht Vilshofen-Aunkirchen zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die die ruhige ländliche Atmosphäre mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten kombinieren möchten.

Entfernungen:
- 30 m bis zur Bushaltestelle ÖPNV und Schulbusverkehr
- 100 m bis zur Dorfladenbox 24/7 mit regionalen Produkten
- 150 m bis zur Grundschule und zum Spielplatz
- 300 m bis zum Kindergarten

Die örtliche Bäckerei hat vormittags geöffnet.

In einer Entfernung von 3 bis 6 km in Vilshofen oder Aidenbach finden Sie sämtliche weiterführenden Schulen, alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken.

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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.

??????? ????????: 25345013 - 94474 Vilshofen an der Donau / Aunkirchen – Vilshofen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mathias Zank

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com