

Vilshofen / Alkofen

# Saniertes Wohnhaus mit ELW, PV Anlage und gepflegtem Garten

Objektnummer: 25345032



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.324 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25345032	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 253 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1967	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	6 x Freiplatz		

Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	106.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde ursprünglich 1967 errichtet und zwischen 2020 und 2022 umfassend kernsaniert – modern, energieeffizient und bezugsfertig!**

**Das Anwesen beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 253 m<sup>2</sup>, verteilt auf 7 Zimmer, 4 Schlafzimmer, 2 Küchen und 4 moderne Bäder.**

**Mit 2 Terrassen, 1 Balkon und 1 Studio im Dachgeschoss, sowie einer Einliegerwohnung im Untergeschoss mit separatem Eingang bieten sich hier eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.**

**Der große Garten mit 2.324 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist liebevoll angelegt, gepflegt und bietet zahlreiche Obst- und Nussbäume, sowie einen großzügigen Gartenschuppen – ein echtes Paradies für Naturliebhaber.**

**Ein weiteres Highlight ist die 24 kWp Photovoltaikanlage mit 10 kWh Batteriespeicher, die für niedrige Energiekosten sorgt.**

**Für besondere Privatsphäre sorgen teils hohe Hecken, ein alter Baumbestand und ein elektrisches Tor am Ende der Einfahrt.**

**Eine Regenwasserzisterne, Flüssiggasheizung, sowie hochwertige Sanierungsmaßnahmen runden das Angebot ab.**

**Ideal für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.**

**Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 1967
- Kernsaniert zwischen 2020 und 2022
- Grundstück ca. 2324 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 253 m<sup>2</sup>
- 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

**Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen**

## **Alles zum Standort**

### **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.**

**Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 106.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.**

**Objektnummer: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mathias Zank**

---

**Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau**

**Tel.: +49 851 - 21 18 923 0**

**E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**