

Vilshofen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 26345010



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

MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.181 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26345010</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.200 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>150 EUR</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage, 50 EUR (Miete)</b>		

Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.06.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	277.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen**

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht ein Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 1.181 m<sup>2</sup>. Das 1970 fertiggestellte Haus bietet insgesamt 5 Zimmer, 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Heizungsanlage wurde 2002 erneuert. Weitere Modernisierungen fanden im Jahr 2026 statt, einschließlich der Neugestaltung des Badezimmers im Erdgeschoss und des Gäste-WCs. Der Austausch der Heizkörper steht aktuell noch an und wird in den nächsten Wochen durchgeführt. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seinen freundlichen und einladenden Eingangsbereich. Der Eingang ist vom Hof aus über eine kleine Treppe erreichbar. Eine angebaute Garage sowie Stellflächen vor dem Haus bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Das herrlich große Grundstück beeindruckt mit weitläufigem Garten und mehreren alten Bäumen, wodurch nicht nur zahlreiche Sonnenstunden, sondern auch ein angenehmes Maß an Privatsphäre geboten werden.

Im Inneren besticht das Haus durch helle Räume. Das großzügige Wohnzimmer ist mit einem ansprechenden Echtholzparkett ausgestattet und profitiert von einem großen Fenster mit Blick ins Grüne. Hier wird noch ein neuer Schwedenofen eingebaut, mit dem dann auch mit Holz geheizt werden kann. Die Küche ist praktisch geschnitten, und ist mit pflegeleichtem Fliesenboden ausgelegt. Die angrenzenden Räumlichkeiten sind flexibel nutzbar und lassen vielfältige Wohnkonzepte zu.

Das Erdgeschoss bietet ein modernes Tageslichtbad, das im Jahr 2026 vollständig erneuert wurde, und ein Gäste-WC, das ebenfalls denselben Modernisierungsstand aufweist. Das Badezimmer verfügt über eine bodenebene Dusche, einen modernen Waschtisch und helle Fliesen. Das Gäste-WC präsentiert sich ebenfalls mit zeitgemäßer Ausstattung und eleganten Materialien.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres Badezimmer, welches durch Dachschrägen, ein großzügiges Dachflächenfenster sowie eine Duschkabine mit Waschbecken und WC gekennzeichnet ist. Hier erschließt sich zudem ein großer, offener Wohnraum mit Holzfußboden und sichtbaren Balken, ideal für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzliche Nutzfläche steht im Kellergeschoss zur Verfügung. Hier befindet sich unter anderem ein großer, beheizbarer Raum, der auch als Hobby- oder Werkraum genutzt werden kann.

**Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen**

## **Alles zum Standort**

**Vilshofen an der Donau bietet Familien eine ruhige, sichere Wohnumgebung mit stabiler Infrastruktur und moderatem Wachstum. Die überschaubare Stadt überzeugt durch ihre familiäre Atmosphäre und gute Nachbarschaft. Bildungseinrichtungen wie die Franz-Xaver-Eggersdorfer-Schule und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten umfassende Versorgung. Freizeitmöglichkeiten wie Hallenbad, Parks und Spielplätze sind in der Nähe. Die Anbindung an Bus und Bahn ist sehr gut, ebenso sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. So finden Familien hier ein ideales Zuhause mit bester Lebensqualität.**

**Objektnummer: 26345010 - 94474 Vilshofen**

## **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)**