

Vilshofen / Alkofen

???????????????????? ???? ???? ???? ????
????????????, ????????????? ????
???????????????????? ???? ?

???????? ?????: 25345032



???? ??: 595.000 EUR • ??????: ca. 253 m² • ?????: 7 • ??????: 2.324 m²

???????? ??????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

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

???????? ??????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25345032	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 253 m²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		????????????????
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ??????????	4		
??????????	4		
????? ?????????????	1967	????? ?????????????	2022
?????? ?????????????	6 x ??????????? ?????? ?????????????	????????? ??????????????	???????
		????????	????????, WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????????????????? ??????	???????? ??????? ??????????	106.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.09.2035	???????????? ????????????? ??????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1967

???????? ?????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ???????



???????? ?????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ????????



???????? ?????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ???????



???????? ??????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ?????????



???????? ??: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ???????



???????? ?????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ????????



???????? ??: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ???????



????????? ??????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ?????????



???????? ??: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ???????



???????? ??: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ???????



???????? ?????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ???????



????????? ??????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

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

???? ? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??????? ?? 1967
??? ?????????????????? ??????? ??????? 2020 ??? 2022 – ??????????, ??????????????
????????????? ??? ??????? ??? ?????????????! ?? ?????????? ?????????? ????????? 253 ?.
?????? ?????????????, ????????????????? ?? 7 ?????????, 4 ?????????????????, 2 ?????????? ??? 4
????????????? ??????. ?? 2 ??????????, 1 ?????????? ??? 1 ?????????? ?????? ?????????????
?????, ?????? ??? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ??????, ?????
?? ?????? ?????????????? ?????????? ??????????????. ? ?????????? ??????, ??? ?????????? 2.324
?.?. ???, ?????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????????, ?? ?????? ?????????????
????????? ??? ?????????? ?????????, ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????? – ?????
????????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????. ??? ?????? ?????????????? ??????
?? ?????????????????? ?????????? 24 kWp ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????? 10 kWh, ???
????????????????? ?????????? ?????????? ??????????????. ?????????? ?????? ??????????, ?????? ?????????? ???
??? ?????????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ??????????????????
??? ?????????????? ?????????????? ??????, ?????????? ?? ?????? ?????? ??? ?????????????????? ?????????
????????????????? ?????????????????? ??? ??????????. ?????????? ??? ?????????????????? ???
????????????????? ?????, ?????????? ?????????? ?????????? ? ??? ?????? ??? ?????????????????? ?????? ???
??? ?????? ??????.

??????? ?????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

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

- Baujahr 1967
- Kernsaniert zwischen 2020 und 2022
- Grundstück ca. 2324 m²
- Wohnfläche ca. 253 m²
- 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

??????? ???????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

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

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.

??????? ?????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 106.80 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25345032 - 94474 Vilshofen / Alkofen

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

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

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