



**EXPOSÉ**

**VERKAUFT: Einfamilienhaus in Toplage am Naturschutzgebiet Vilsengtal**



**ECKDATEN**

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 94474 Vilshofen  
Baujahr: 1979  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 213 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 136 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 683 m<sup>2</sup>  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis  
auf Anfrage**

> Einfamilienhaus  
> Vilshofen  
> 7 Zimmer

> 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 930991001-1353



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94474 Vilshofen - Vilshofen und Umgebung
Baujahr	1979
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	213 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	136 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	683 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	99,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-02-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
Provision	3,57 % Käuferprovision

## Objektbeschreibung:

Das Gebiet im Vilshofener Süden um den Luitpoldingerring gehört wohl unbestritten zu den besten Wohnlagen der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten lassen sich bequem zu Fuß erreichen, ebenso das Freizeit- und Erholungszentrum der Stadt Vilshofen an der Donau mit Hallenbad, Freibad, Solebecken, Sauna, Dampfbad, Eisbahn und Gaststätte. Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Naturpark "unteres Vilstal" beginnt direkt an der Grundstücksgrenze.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1979 in sehr solider, langlebiger Ziegelbauweise mit 36,5 cm starken Außenwänden errichtet. Insgesamt stehen rd. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, welche sich wie folgt verteilt:

Erdgeschoss mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Elternschlafzimmer (bzw. Büro), 2 Kinderzimmer, Balkon.

Dachgeschoss mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Schlafzimmer, Flur, Galerie und Balkon, zzgl. ca. 70 m<sup>2</sup> Ausbaureserve (Dachboden)

Gartengeschoss: Einliegerwohnung mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Badezimmer.

Weitere Nutzflächen:

Flur, Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, Abstellraum (unterkellerte Garage), Heizraum, Tankraum, Gartengeräteraum, zusammen ca. 136 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Doppelgarage mit rd. 28 m<sup>2</sup> (zzgl. Ausbaureserve im Dachgeschoss).

## Ausstattung:

Massivbauweise (36,5 cm Außenwände)  
Satteldach  
Mahagoniholzfenster mit Isolierverglasung  
Gaszentralheizung (1995)  
Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung  
überwiegend Fliesenböden, teilw. Teppichbelag u. Parkett  
hochwertige Einbauküche  
zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss

## Lagebeschreibung:

Vilshofen an der Donau ist eine aufgeschlossene Kulturstadt, die ganzjährig interessante Veranstaltungen präsentiert. Highlights sind das Promenadenfest "Donau in Flammen" u. der "schwimmende Christkindmarkt" sowie Kabarett-Vorstellungen u. traditionelle Volks- u. Vereinsfeste. Im Atrium, einer kulturellen Veranstaltungshalle, wird von Jazz bis Klassik, über Rock und Volksmusik bis hin zu Theater und Dichterlesung alles geboten.

Die Universitäts- und Dreiflüssestadt Passau befindet sich 20 km donauabwärts. Passau verfügt über eine bunte Palette an Sightseeing, Sport u. kulturellen Events, wie etwa die Donauschiffahrt, die zu Ausflugsfahrten nach Österreich einlädt. Im Stadttheater u. der Dreiländerhalle finden regelmäßig Aufführungen mit bekannten Künstlern u. einem breit gefächerten Repertoire für sämtl. Altersgruppen statt. Neben Museen, Kirchen u. hist. Gebäuden sorgen die Europäischen Wochen für kulturelles Großstadtlair.

Der Bayr. Wald mit sämtlichen Voraussetzung für den perfekten Wintersport sowie einem umfangreichen Netz an Wander- und Fahrradstrecken im Sommer und das Bäderdreieck mit zahlreichen Thermalbädern u. Golfplätzen vervielfältigen das umfangreiche Freizeitangebot.

- > Einfamilienhaus
- > Vilshofen
- > 7 Zimmer

- > 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 930991001-1353



## Sonstiges:

---

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall Maklerprovision in Höhe von 3,57% inklusive 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen.

Gerne laden wir Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehen Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zu Verfügung.

Gemeinsam mit der Kompetenz der FP Finanzpartner AG bieten wir Ihnen auf Wunsch ein individuell ausgearbeitetes Finanzierungskonzept, eine schlüssige Anlage- und Vermögensplanung sowie einen passenden Versicherungsschutz. Damit Sie auch langfristig Freude an Ihrer Immobilie haben!

