

Exposé

Doppelhaushälfte in Vilshofen

Eigentum statt Miete



Objekt-Nr. **OM-366930**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **125.000 €**

94474 Vilshofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	67,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das erste Heim, als Kapitalanlage oder auch als Ferienwohnung : diese kleine gemütliche DHH bietet 3 Zimmer, Küche, Dusche WC sowie eine Mini Abstellfläche im DG. Ein kleiner Gewölbekeller bietet zusätzlich Stauraum. Der Balkon lädt zum Frühstück in der Vormittagssonne ein.

Schöne Aussicht gibt's gratis dazu.

Zum Haus gehört ein kleiner Stellplatz.

Die DHH kann wie eine Wohnung gesehen werden. Pflegeleicht und man ist sein eigener Herr im Haus!

Beim Denkmalschutz handelt es sich lediglich um ENSEMBLESCHUTZ. Die AfA (steuerliche Abschreibung) bei eventueller Vermietung beträgt 2,5% pro Jahr, da die Fertigstellung vor 1925 liegt.

Das Haus wird von privat verkauft und somit fällt keine zusätzliche Käuferprovision an. Die DHH befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Durch eine noch anstehende Dachsanierung besteht ein grosszügiger Verhandlungsspielraum zum angegebenen Kaufpreis.

Besichtigungen nur für Personen mit vollständiger Angabe der Adresse und nach vorheriger Termin Vereinbarung.

Lassen Sie sich inspirieren durch lichtdurchflutete Räume, einem gemütlichen Stil sowie einem bezahlbaren Kaufpreis.

Kauf statt Miete!

Anfallende Versicherungen und Steuern sind relativ günstig.

Durch die anstehende Dachsanierung besteht die Möglichkeit auf KfW Zuschüsse. Nicht nur Kapitalanleger profitieren davon.

Ausstattung

Beheizt wird die kleine DHH mit Elektroheizung (Wand platten und Nachtspeicheröfen) sowie einem neu eingebauten Kaminofen als Zusatz bzw. Übergangsheizung.

Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer erzeugt.

Die Räumlichkeiten sind entweder mit Laminat, Fliesen bzw im Schlafzimmer mit Holzboden ausgestattet.

Pflegeleicht, also auch für Tierliebhaber.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Kamin

Lage

Das Häuschen befindet sich in einer Anliegerstrasse unweit des Bier Radlwegs sowie die angrenzende Natur mit Wiesen und Feldern. Also ideal nicht nur für Radl Fahrer sondern auch für Hundebesitzer zum entspannten Gassi gehen.

Idyllische Wege entlang der Vils machen Lust auf romantische Spaziergänge.

Die Nähe zum Stadtplatz dh. zu diversen Geschäften, Restaurants, Ämtern, Ärzten

und Discountern wird bestimmt von denjenigen geschätzt die gerne ihre Einkäufe und weiteres zu Fuß erledigen.

Vilshofen selbst bietet ein aktives Vereinsleben und kulturelle Veranstaltungen. Das bekannte Donau Fest mit brilliantem Feuerwerk und Strandpartys, den schwimmenden Christkindlmarkt sowie viele Ausflugsmöglichkeiten in den Bayrischen Wald außerdem in die Nahe Westernstadt Pullmann City. Ein kleiner Flugplatz und Bootshafen runden das Angebot der Stadt noch ab.

Ausserdem kommt Vilshofen der direkte Autobahnanschluss zur A3 sowie die Bahnstrecken München - Passau zu gute.

Optimale Verkehrsanbindungen in verschiedene Richtungen und Regionen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	385,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Stellplatz

Exposé - Galerie



Haustüre



Treppe

Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht Balkon 1



Aussicht Balkon 2

Exposé - Galerie



Aussicht Balkon 3



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Büro/Kinderzimmer



Schwedenofen

Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küchenfenster



Bad



Keller 1

Exposé - Galerie



Keller 2



Zählerkasten



Dachfenster

Exposé - Galerie



Dachstuhl



Vils (nähe DHH)

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

