

Exposé

Bauernhaus in Vilshofen

**Einzigartiges Anwesen in unverbaubarer Alleinlage -
naturnah wohnen, perfekt angebunden**



Objekt-Nr. OM-373928

Bauernhaus

Verkauf: **1.590.000 €**

94474 Vilshofen
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr | 1900 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 7.273,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Garagen | 1 |
| Zimmer | 9,00 | Carports | 3 |
| Wohnfläche | 340,00 m ² | Stellplätze | 6 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Refugium der Extraklasse: Wohnen, wo andere Urlaub machen!

Inmitten einer idyllischen Alleinlage und doch zentral gelegen, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als ein Ort, an dem andere gerne Urlaub machen würden. Der alte, aber modernisierte Wohnhausbestand wurde durch ein luxuriöses Wohnzimmer im Osten aufwendig ergänzt, wodurch ein harmonisches Zusammenspiel von Tradition und Moderne entstanden ist. Sowohl vom einladenden Esszimmer als auch vom repräsentativen Wohnzimmer aus gelangt man auf eine der zahlreichen, uneinsehbaren Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 100m². Hier können Sie ungestört die Sonne genießen, entspannen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen.

Großzügigkeit und Komfort im Innenbereich:

Im Jahr 2007 wurde im Westen des Anwesens eine neue Garage für drei Fahrzeuge, sowie ein zusätzlicher Raum für Motorräder oder andere Nutzungsmöglichkeiten errichtet. Über der Garage befindet sich eine Ausbaufäche von 120m² mit separatem Eingang, die als zusätzliche Wohnfläche gestaltet werden könnte. Der großzügige Wohnbereich des Haupthauses erstreckt sich über 340m² und umfasst ein 37m² großes Wohnzimmer sowie einen teiloffenen Ess- und Küchenbereich von 50m², der unter anderem mit einem alten Holzofen zum Kochen, Backen und Heizen ausgestattet ist.

Ausstattung

Wellness und Entspannung pur:

Ein Salzwasserpool (BJ 2018) mit automatisierter Steuerung, Wärmepumpe, Gegenstromanlage, Innenmaß 8,5 m x 3,5 m x 1,5 m, innenliegender, vierstufiger Treppe, Beleuchtung mit Farbwechsel, Pooleinfassung in Granit und Poolumrandung in Douglasie (ca. 55 m²) lädt zum Schwimmen und Entspannen ein.

Das Poolhaus (BJ 2018) mit Sauna für bis zu 6 Personen, separatem WC, alters-/ behindertengerechter, großzügiger Regenfall Dusche, Küchenzeile mit Geschirrspülmaschine (Gastronomiequalität) und schallabsorbierender Designdecke lässt keine Wünsche offen.

Ein Technikraum (BJ 2018) mit 6 m², separatem Sicherungskasten, Filteranlage, Pumpensystem und separatem Wasseranschluss sowie ein Erweiterungsbau Pool (BJ 2023) mit 70 m² Gesamtfläche, ca. 35 m² für Gartengeräte/Gemüseanzucht und Wasserreservoir sowie ca. 35 m² mit exklusiver Altholzbalkenwand und schmiedeeiserner, historischer Durchgangstür zum Gerätebereich bieten Ihnen zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:

Im Bereich Photovoltaik sorgen drei Anlagen (8,9 KW, 14,2 KW und 7 KW) mit SMA-Umrichtern, Glasmodulen und vollständiger Südausrichtung für eine effiziente Energiegewinnung. Die Einspeisevergütung für die beiden größeren Anlagen endet 2026 bzw. 2030, danach ist der Eigenverbrauch geplant. Die kleinere Anlage wird bereits für den Eigenverbrauch verwendet (BJ 2023).

Wohnhaus:

- Glasfaseranschluss
- Ca. 340 m² Wohnfläche + 150 m² Ausbaupotenzial
- Luxuriöses Wohnzimmer, offener Ess-/Küchenbereich
- 3 Schlafzimmer, Studioapartment
- ca. 100 m² überdachte Terrassen
- Fußbodenheizung in Bädern, Küche, Wohn-/Esszimmer, Flur

- Massivholzdielen in übrigen Räumen
- Separater Heizungsraum (Öl-Zentralheizung), Waschküche
- 200 Jahre alter Naturkeller (ca. 20 m²)
- Kanalanschluss trotz Alleinlage

Außenanlagen:

- 3 Carports
- Garage mit 120 m² Gesamtfläche und 150 m² Ausbaureserve
- großzügige Nebengebäude
- Gepflasterte Wege, großzügige Rabatte
- Obstbaumbestand

3 Photovoltaikanlagen (total 30 Kwp)

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Genauere Details, eine umfangreiche Objektbeschreibung, Bilder, Grundrisse o.Ä. werden nur nach qualifizierter Kontaktaufnahme preisgegeben.

Alle Unterlagen, geteilte Informationen o.Ä. unterliegen äußerster Diskretion.

Anonymisierte Anfragen und Makleranfragen werden nicht beantwortet.

Lage

Perfekte Lage für ein komfortables Leben:

Die Lage des Anwesens im Außenbereich von Vilshofen ist ideal. Ein Krankenhaus mit Radiologie, Gymnasium, Kindergarten und Grundschule, Super- und Drogeriemärkte, ein Bahnhof, bekannte Golfplätze, ein Flugplatz, ein Hallen- und Freibad sowie ein Yachthafen sind in wenigen Minuten erreichbar. Vielfältige Freizeit- und Sportangebote, sowie die Autobahn A 3 (ca. 15 Minuten entfernt) runden das Angebot ab.

Auf der Bundesstraße B8 erreichen Sie Passau Zentrum in weniger als 20 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Einfahrt



Aussicht vom Pool

Exposé - Galerie



Blumenhügel



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche/Esszimmer

Exposé - Galerie



Studio 2.OG



Studio 2.OG

Exposé - Galerie



Weinkeller/Gewölbe



Weinkeller/Gewölbe

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Natursteinmauer bei Nacht



Südostansicht bei Nacht

Exposé - Galerie



Einfahrt bei Nacht