

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Vilshofen an der Donau**

**Exklusive Doppelhaushälfte m. Einliegerwohnung TOP  
Lage Blick**



**Objekt-Nr. OM-405606**

**Doppelhaushälfte**

**Verkauf: 450.000 €**

94474 Vilshofen an der Donau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügige Doppelhaushälfte in bester Lage von Vilshofen bietet mit ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 525 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien mit Kindern.

Neben der Hauptwohnung mit drei voll ausgebauten Stockwerken verfügt das Haus über eine separat zugängliche Einliegerwohnung und einen großen Multifunktionsraum.

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige und gepflegte Ausstattung. Regelmäßige Investitionen wurden zum Erhalt der Anlage getätigt, u.a. im Gartenbereich. Dieser besticht durch seine ausgewählte Bepflanzung und pflegeleichte Konzeption.

Die Wohnfläche wurde Anfang der 1990er Jahre durch den Anbau der Einliegerwohnung sowie die Vergrößerung der beiden Kinderzimmer, den Anbau einer zweiten Garage und eines Multifunktions-Hobbyraumes im Souterrain erweitert.

Ebenso erfolgte eine Modernisierung der Heizanlage (Umstellung von Heizöl auf Erdgas).

Besonderheiten und Pluspunkte dieser Immobilie:

- verkehrsberuhigte Lage in einer "Spielstraße"
- unverbaubarer Blick ins Grüne (Wald; Wanderweg; Vils)
- maßgefertigte Schreinerarbeiten in den Kinderzimmern
- top gepflegter Gesamtzustand
- gute Energieeffizienzklasse (C/D)

weitere Highlights:

- ELW mit ca. 25 m<sup>2</sup>, EBK und Bad mit Dusche
- Wohnzimmer mit hochwertigem Eichen-Schifferparkett und schönem Kachelofen
- Küche mit Marmorfußboden
- OG: Schlafzimmer mit großem Einbauschrank, 2 Kinderzimmer, Badezimmer mit Wanne & Dusche; Kinderzimmer: beide vom Schreiner ausgebaut
- großer Multifunktionsraum
- Keller: Gästezimmer mit Einbaumöbeln und Schrankbetten; großer Erd- bzw. Weinkeller; separate Vorratskammer; vollgeflieste Waschküche (mit WC); Technikraum; weitere Stauräume
- 2 Terrassen (u.a. aus Granit) & 2 Balkone
- 2 Garagen und 1 zusätzliche Holzlege

---

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Siedlung mit fußläufiger Anbindung an das Hallen- und Freibad, die Tennisplätze sowie die Vilswanderwege. Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Aldi, Kaufland), Schulen, Ärzte sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem (auch zu Fuß) erreichbar.

Durch Ihre Nähe zu Passau und Deggendorf ist Vilshofen auch für Berufspendler attraktiv. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Flusslandschaften und sanften Hügeln - ideal für Radfahrer, Wanderfreunde und Naturliebhaber. Kulturelle Veranstaltungen wie das "Donaufest", "Donau in Flammen", der "schwimmende Christkindlmarkt" oder der beliebte Wochenmarkt sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

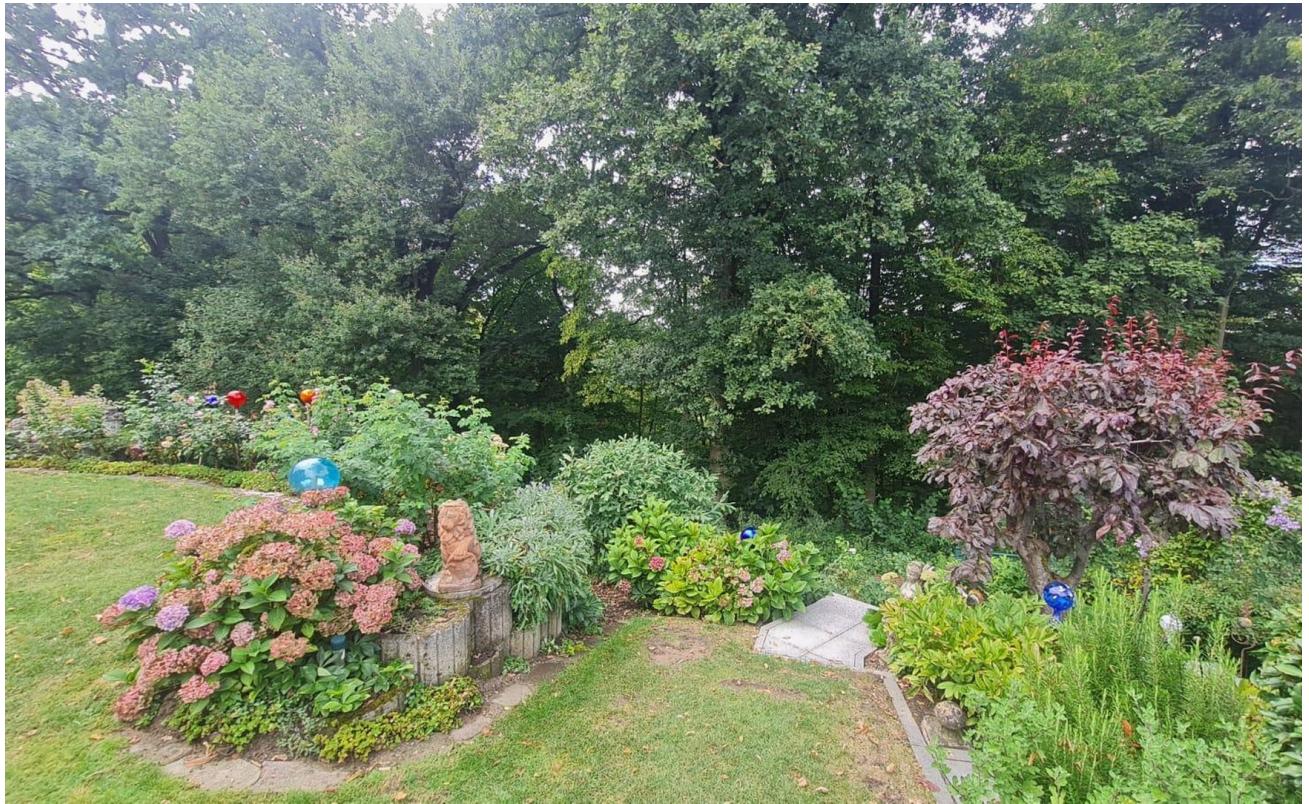
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zugang zum Haus

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garagen



Treppenhaus 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Kachelofen (im Wohnzimmer)



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 1 (Galerie)



Kind 2



Kind 2 (Zwischenebene)

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Multifunktionsraum

# Exposé - Galerie



Technik /Heizung



Keller



Küche

# Exposé - Galerie



Kind 1



Küche in der ELW

# Exposé - Galerie



ELW



Bad in ELW



Bad in ELW (Dusche)