

Exposé

Reihenendhaus in Vilshofen an der Donau

Reihenendhaus Haus zum Kauf in bester Lage von Vilshofen



Objekt-Nr. OM-441822

Reihenendhaus

Verkauf: **400.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Gürster

94474 Vilshofen an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	310,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	4	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	186,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Reihenendhaus mit eingelebtem Garten, einer Terrasse und zwei Balkonen in zentraler Lage von Vilshofen, ein ideales Zuhause für Familien mit Kindern.

Baujahr: 1988

Gebäudetyp: Reihenendhaus

Wohnfläche: ca. 186 m²

Grund: ca. 310 m²

Bauweise: Ziegelmassiv

Zwischendecken: Massiv

Bedachung: Ziegel

Fenster: Holz massiv, 2-fach verglast, jeweils mit Rollos

Innentüren: Holz

Haustüre: Holz

Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Laminat im Dachboden

Treppe: Massiv, verflies, Treppengeländer Holz

Beheizung: Öl und Kachelofen

VERFÜGBAR AB: sofort

Ausstattung

ERDGESCHOSS: Garderobe inkl. eingebautem Holzschrank (massiv), Diele, Küche inkl. Speisekammer, Esszimmer, Wohnzimmer mit Kachelofen, Arbeitszimmer, Gäste-WC, Ausgang zur großen Terrasse.

OBERGESCHOSS: Diele, 3 Schlafzimmer, Bad mit zwei Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, zwei Balkone.

DACHGESCHOSS: Ausgebaut: Speicherraum und zwei Schlafzimmer.

KELLERGESCHOSS: Haus und Garage voll unterkellert. Räume: Heizraum, Raum mit Öltank, Waschküche, 3 weitere Kellerräume. Einer der Kellerräume befindet sich direkt unter der Garage und ist über eine Bodenluke in der Garage zugänglich.

GARAGE: Einfachgarage mit Zufahrt und Zugang in den Keller über eine Bodenluke z.B. für Autoreparaturen. Die Garage verfügt über ein elektrisches Garagentor und ist höher als Standard gebaut.

GARTEN- / GERÄTE- / FAHRRADRAUM: Ist zwischen Haus und Garage integriert, Massivbauweise.

In allen Wohnräumen sind Rauchmelder installiert.

GRUNDSTÜCK: Die Immobilie wurde bereits an alle Ver-/und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Das Grundstück hat einen eingewachsenen Garten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Immobilie wurde als Kapitalanlage genutzt und befindet sich in einem sehr guten gepflegten Zustand.

ENERGIEKENNWERTE

Wesentliche Energieträger: Heizöl

Energieeffizienzklasse: D

Endenergiebedarf: 111,9 kWh/(m²a)

MAKLERCOURTAGE / KÄUFERPROVISION: KEINE

Lage

Die Stadt Vilshofen bietet alles für den täglichen Bedarf, die notwendigen Einkaufs-/und Freizeitmöglichkeiten und diese können auch sehr gut zu Fuß erledigt werden. Die Anbindung zum Stadtplatz beträgt ca. 10 – 15 Gehminuten. Ebenfalls auch vorhanden ein guter Bahnanschluss nach München, Passau und Regensburg. Erwähnenswert ist auch die gute Anbindung zur A3.

ENTFERNUNGEN:

Krankenhaus: 0,13 km (2 Gehminuten)

Gymnasium: 0,45 km (6 Gehminuten)

Fernbahnhof / Bus: 0,6 km (8 Gehminuten)

Bäcker / Metzger: 0,75 km

Kindergarten: 1,1 km

Grundschule: 1,7 km

Realschule: 2,5 km

Einkaufsmöglichkeiten 0,85 km

Stadtzentrum: 1,3 km

Autobahn: 11 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



EG | Eingangsbereich und
Zugang zu Garten / Geräte



EG | Windfang

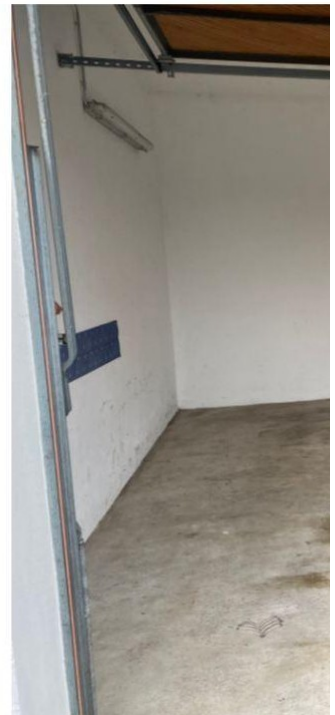


EG | Windfang

Eingangsbereich



Garage



Garage (mit Luke)

Exposé - Galerie



EG | Arbeitszimmer / Hauswirtschaftsraum

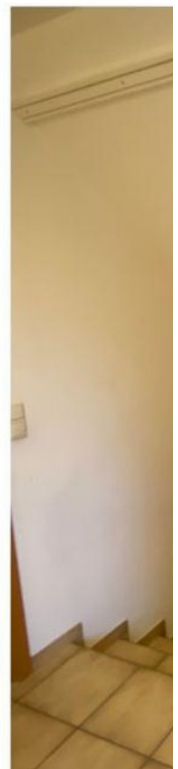


EG Arbeitszimmer



EG | Eingangsbereich / Flur

EG Treppenhaus



Exposé - Galerie



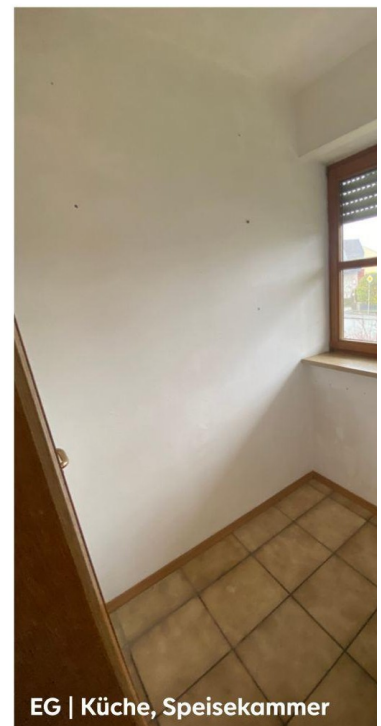
EG | Gäste WC

EG Gäste-WC



EG | Küche mit Zugang zur Speisekammer (links)

EG Küche mit Speise



EG | Küche, Speisekammer

Exposé - Galerie



EG | Wohn- und Essbereich

EG Wohnzimmer / Essbereich



EG | Wohnbereich mit Zugang zur Terasse

EG Wohnzimmer / Kachelofen

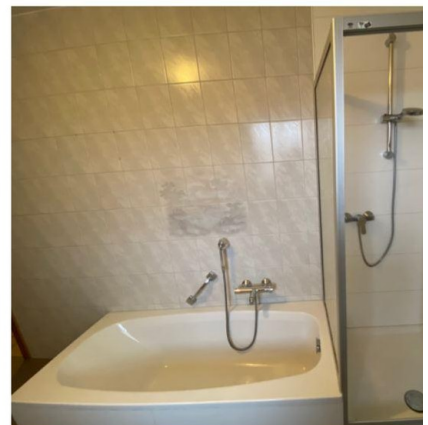
Exposé - Galerie



OG Flur



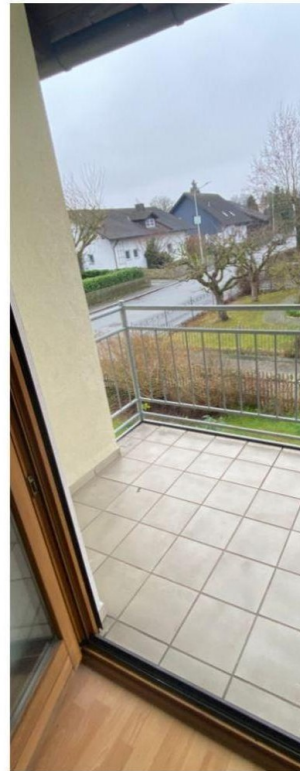
OG Bad



Exposé - Galerie



OG | Eltern mit Balkonzugang



OG Eltern mit Balkonzugang



OG | Balkon

OG Balkon 1 (Elternzimmer)

Exposé - Galerie



OG | Kind 1



OG Kinderzimmer 1 / Balkon 2



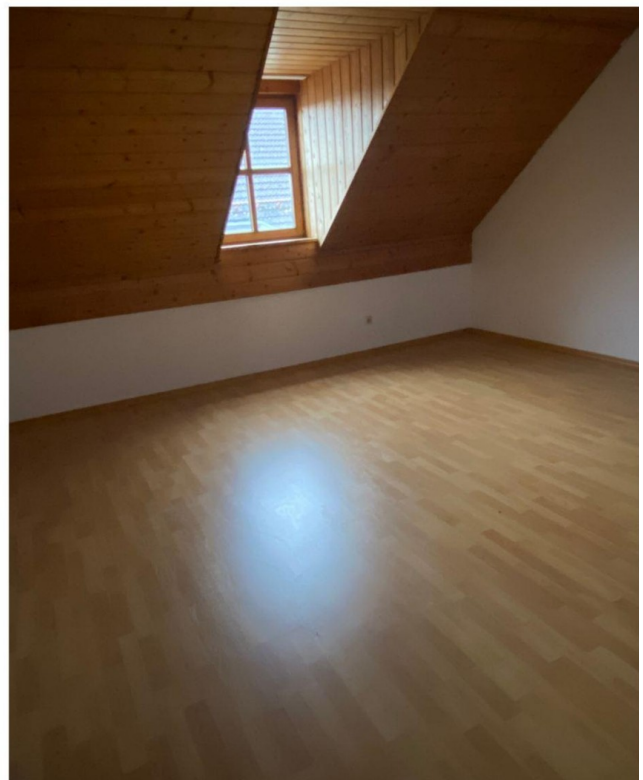
OG | Kind 2 / Arbeiten

OG Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie

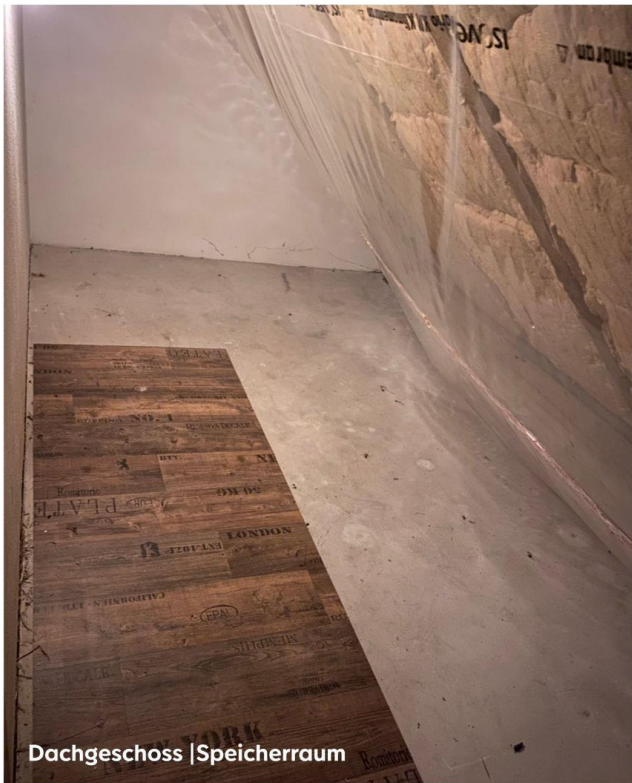


Dach / Zimmer 1



Dach / Zimmer 2

Exposé - Galerie



Dach / Stauraum



Keller Flur

Exposé - Galerie



Keller | Heizung

Keller Heizung



Keller 1 / Waschküche (1/2)



Keller | Waschküche 15,69 m²



Keller | 20,15 m²

Keller 1 / Waschküche (2/2)

Exposé - Galerie



Keller | 23 m² mit Zugang zur Garage (Luke), s. Bild rechts



Keller 2 / unter der Garage



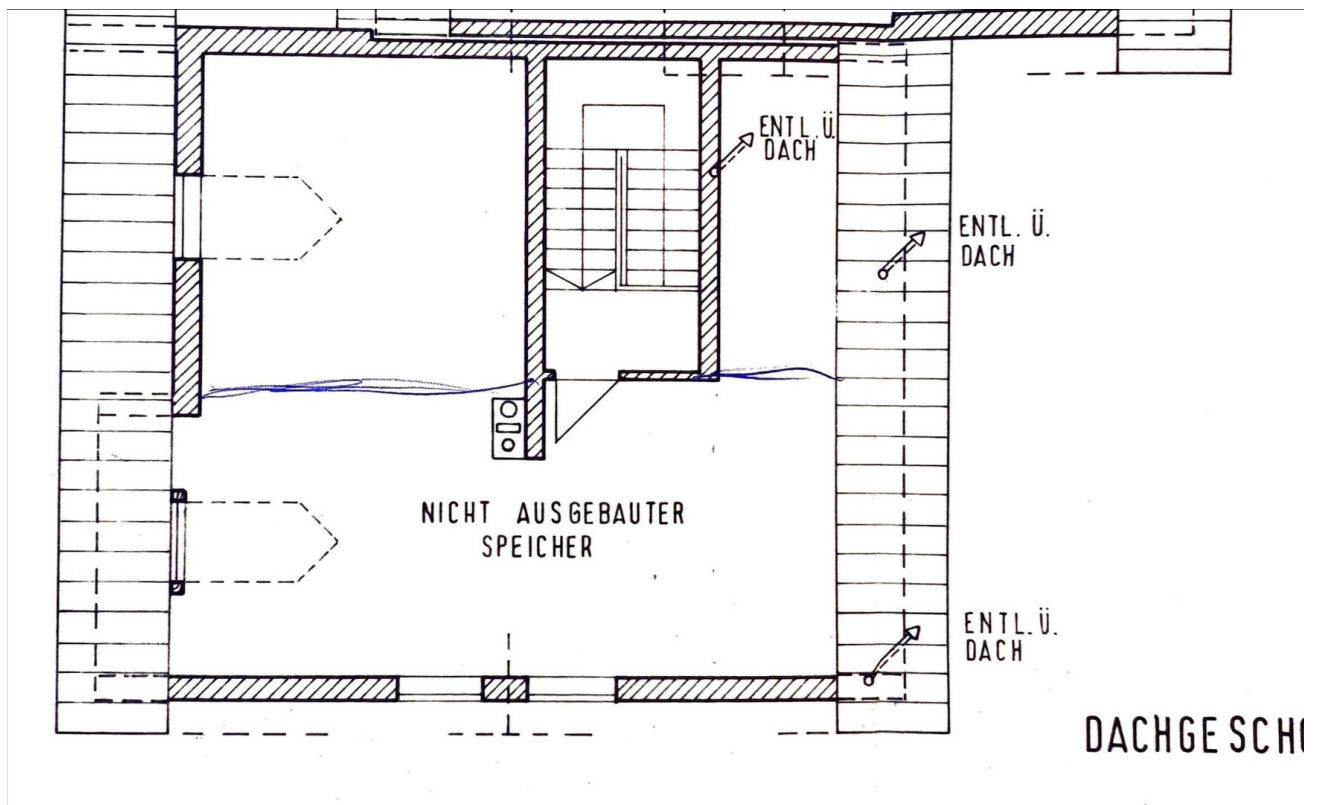
Keller 3

Exposé - Galerie

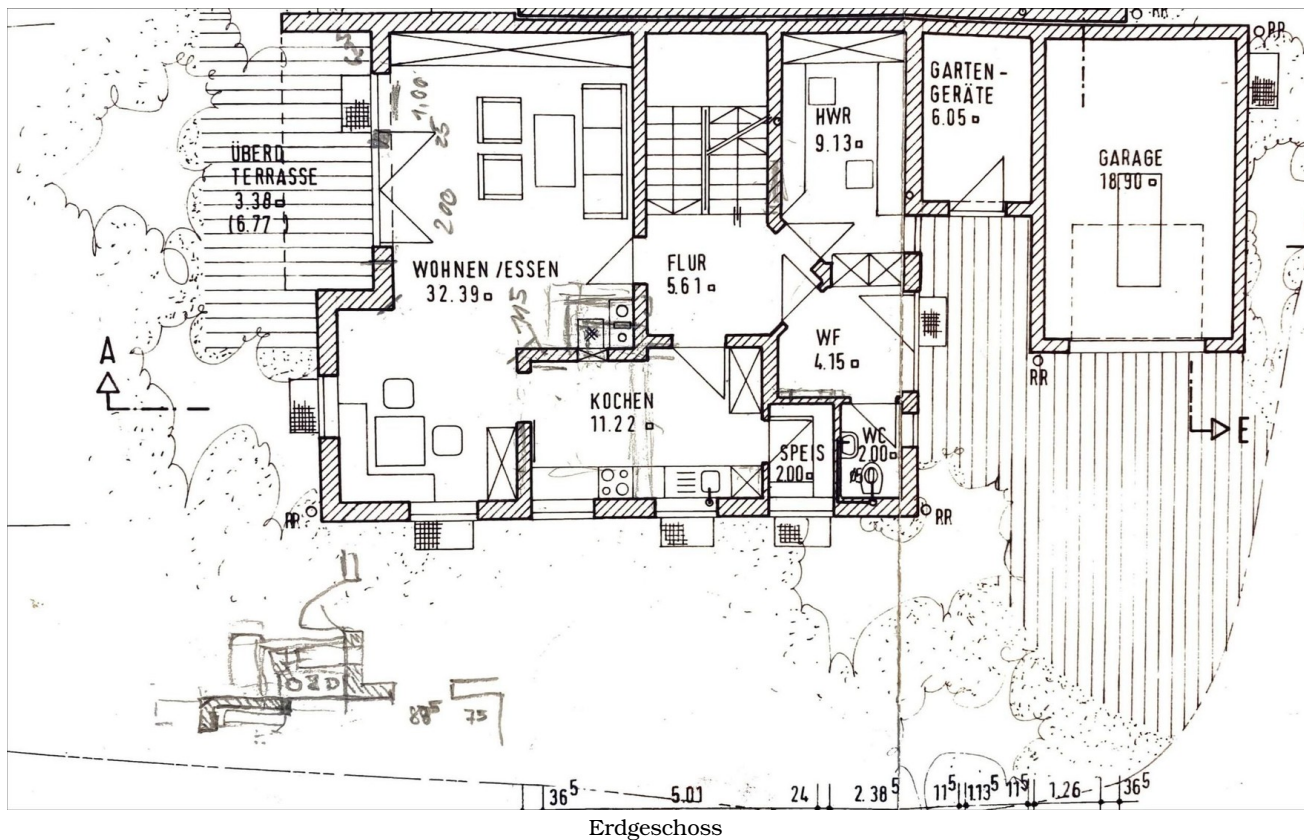


Keller 4

Exposé - Grundrisse

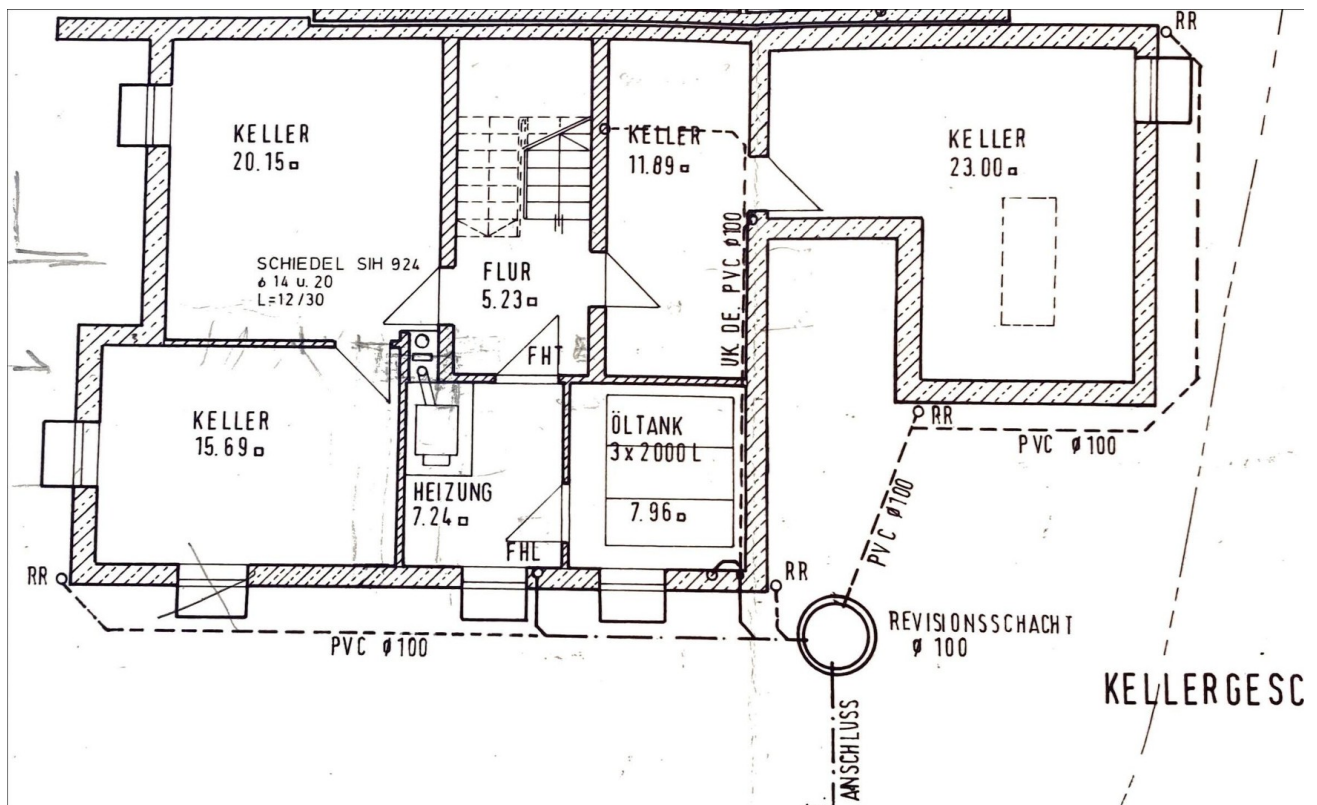


Dachgeschoss (vor Ausbau)

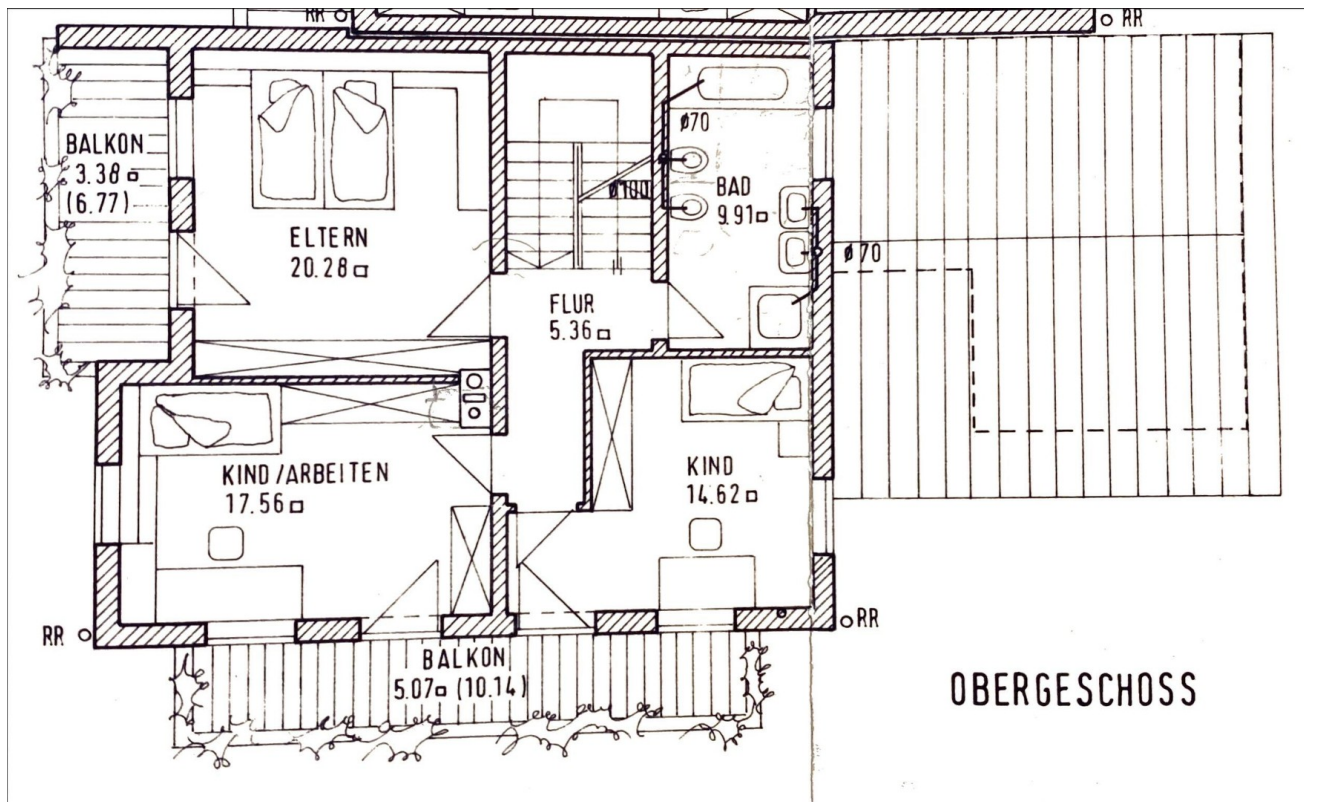


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller



Obergeschoss