

Exposé

Einfamilienhaus in Vilgertshofen

Freistehendes Landhaus in Massivbauweise



Objekt-Nr. **OM-458633**

Einfamilienhaus

Verkauf: **770.000 €**

86946 Vilgertshofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	887,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute freistehende Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von 143 m² insgesamt sieben Zimmer. Das Grundstück ist nach Süden ausgerichtet und die Terasse bietet in Süd-West Ausrichtung im Sommer Sonne bis in die Abendstunden. Der Garten ist aufwändig bepflanzt und kann durch die Regenwasserzisterne bewässert werden. Eine Entkalkungsanlage sorgt für bessere Wasserqualität.

Schlafzimmer:

Eltern OG

Kind OG

Kind OG

Kind OG (aktuell begehbarer Kleiderschrank)

Bäder:

Master Bad im OG

Gäste WC im EG

Küche

Esszimmer

Wohnzimmer

Büro

Hauswirtschaftsraum

Speisekammer

Doppelgarage

zusätzlich 2 Stellplätze vor Doppelgarage

Gartenhaus Biohort 2024 für Fahrräder, Gartenmöbel und Gartenwerkzeuge

Zusätzliches zweites Nebengebäude für Brennholz und Gartengeräte

Küche:

Die Küche inkl. Herd und Spülmaschine ist im Kaufpreis bereits enthalten. Weitere Möbelstücke können nach Absprache übernommen werden.

Keller:

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dort weitere Räume mit Tageslichtfenster und Heizkörper für Hobby, Werkstatt und Lagerung. Der Werkstattraum verfügt über eine Außentüre und Treppenaufgang zum Garten.

Beheizung:

11kw Kachelofen für Scheitholz mit erneuerten Brenneinsatz 2021

Ölzentralheizung aus 1995 die immer noch effizient arbeitet und regelmäßig gewartet ist. Eine Solaranlage unterstützt die Heizung bei der Warmwasserbereitung. Angesichts des Alter der Heizung sollte diese in den nächsten Jahren aus politischer bzw. ökologischen Gesichtspunkten ausgetauscht werden; dies ist bei der Preisfindung bereits berücksichtigt worden. Die Gemeinde Vilgertshofen plant in den nächsten Jahren den Ausbau des bestehenden Fernwärmenetz, so das ein Anschluss voraussichtlich möglich ist.

Ein Einzug ist ab dem 1. August 2026 möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Eigentümer. Besichtigungstermine können nur nach Übermittlung eines Finanzierungskonzept (noch ohne Bankbestätigung) und vollständigen Kontaktdaten erfolgen. Makleranfragen unerwünscht.

Lage

Das Objekt befindet sich Pflugdorf, dem zweitgrößten Ortsteil in der Gemeinde Vilgertshofen nur ca. 10km südlich von Landsberg am Lech. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Umfeld bzw. näheren Umkreis vorhanden. Das Westufer des Ammersee erreichen sie in ca. 15km.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht Nord

Exposé - Galerie



Ansicht Ostgarten



Terasse SüdWest Blick

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick vom Balkon SüdWest

Exposé - Galerie



Gartenhaus 1



Gartenhaus 2

Exposé - Galerie



Master Bad



Gäste WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Büro Spielzimmer

Exposé - Galerie



Kachelofen



Speisekammer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 Süd



Kinderzimmer 1 Bett

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Flurgarderobe



Hauswirtschaftsraum



Werkstatt Keller

Exposé - Galerie



Büro Keller Mitte



Musikzimmer Keller links



Technikraum

Exposé - Galerie



Entkalkungsanlage



Garage Rückseite

Exposé - Galerie



Gartebimpressionen



Esszimmer Einrichtung



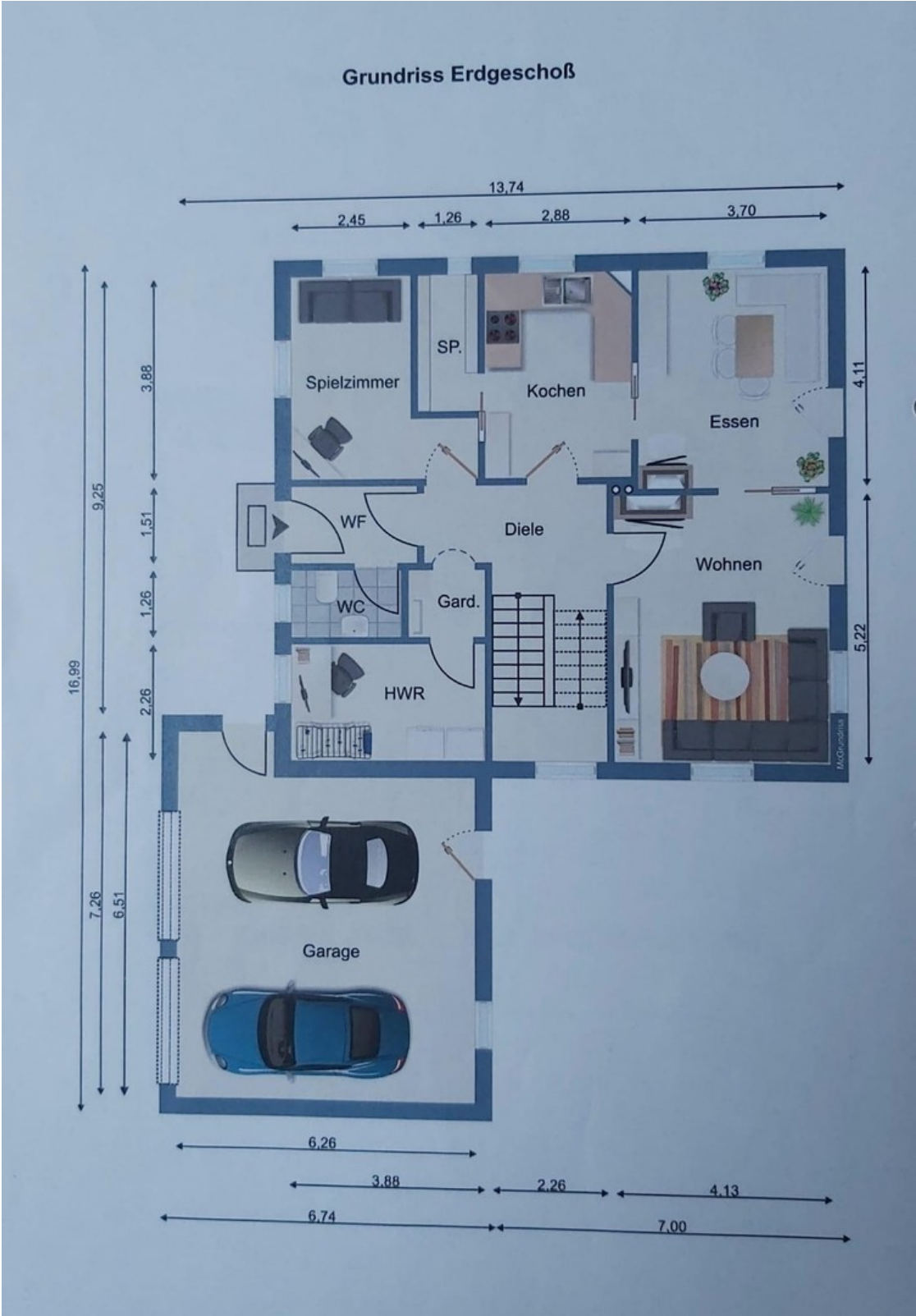
Garage Innen 1

Exposé - Galerie



Garage Innen 2

Exposé - Grundrisse



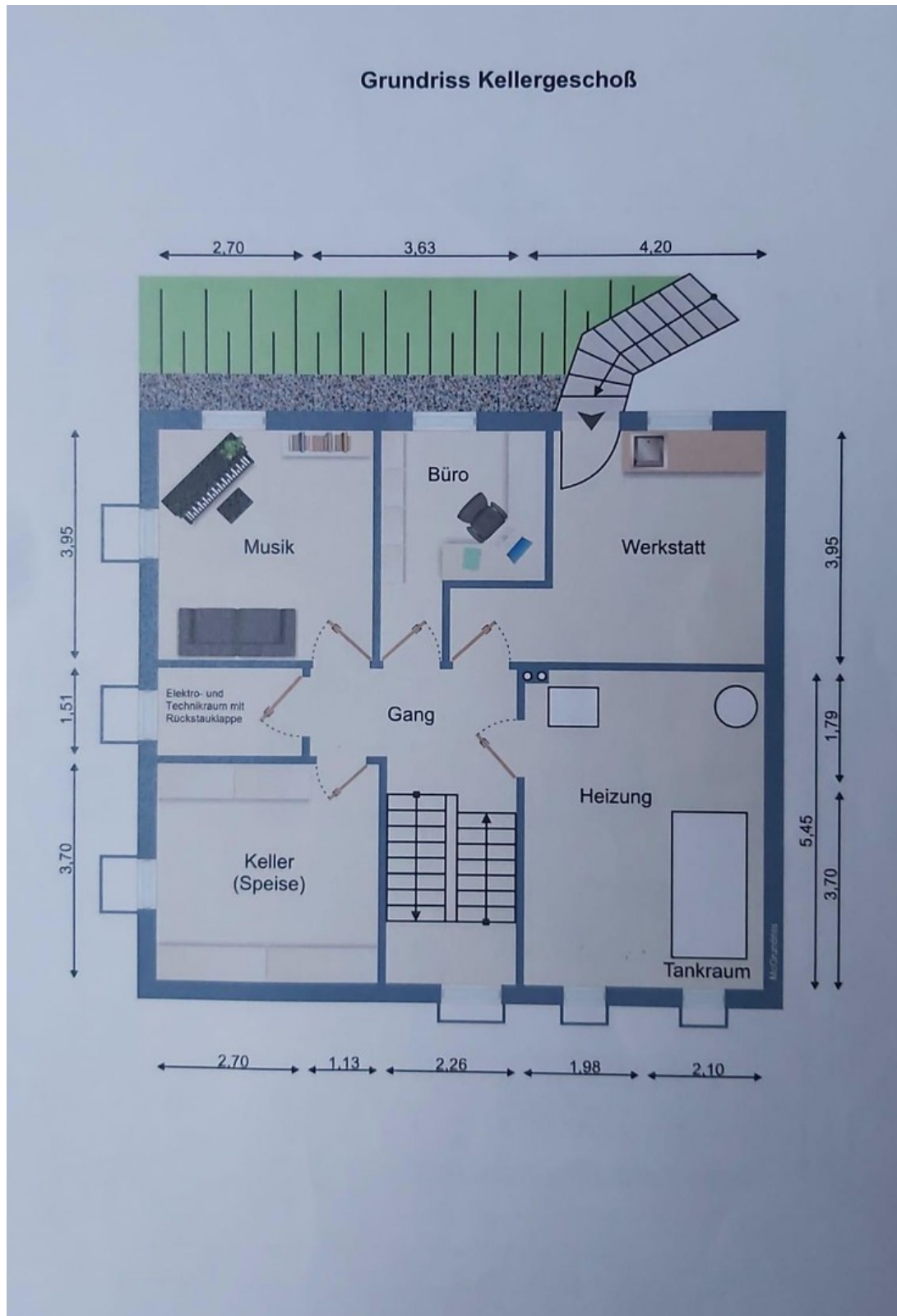
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss