

Ein eigenes Haus. Ein Garten voller Leben.

Obere Rettenbachstraße 44 · 84137 Vilsbiburg



249.000 €

Ca. 72 m² Wohnfläche · 3 Zimmer · ca. 448 m² Grundstück

Freistehend · Garage und Außenstellplatz · Baujahr 1944

Den Kaffee draußen genießen. Schauen, was im Beet gerade blüht. Am Abend noch ein wenig im Garten sitzen bleiben. Oft sind es diese einfachen Dinge, die ein Zuhause ausmachen.

Dieses freistehende Haus in der Oberen Rettenbachstraße bringt vieles davon mit: einen eingewachsenen Garten, einen liebevoll gepflegten Innenbereich und den eigenen Charakter eines Hauses mit Geschichte.

Etwas Eigenes haben, es pflegen und nach den eigenen Vorstellungen gestalten: Darin liegt ein besonderer Reiz dieses Hauses. Dazu eine Lage in Vilsbiburg mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem Leben einer niederbayerischen Kleinstadt.

Lernen Sie das Haus und seinen Garten persönlich kennen.

Gabriele Gruber-Schmidl · 0151 40554217

Ein Garten zum Gernhaben.



Den Jahreszeiten einen Platz geben

Die ersten Blüten im Frühjahr, frische Kräuter für die Küche, ein gemeinsames Essen unter freiem Himmel: Ein Garten gibt dem Jahr seinen eigenen Rhythmus. Hier sind Grün und gewachsene Bepflanzung schon da. Was daraus wird, darf die eigene Handschrift tragen.

Zwischen Beeten und Rasen ist Raum für Gartenideen, für Gespräche am Tisch und für eine Pause zwischendurch. Die Bilder zeigen, wie selbstverständlich Haus und Garten hier zusammengehören.

Auch an das Praktische ist gedacht: Eine Garage und ein zusätzlicher Außenstellplatz gehören zum Angebot.

Vilsbiburg.

Daheim in Niederbayern.

Beim Einkauf noch über den historischen Stadtplatz schlendern, nach Feierabend in die Vilsauen oder am Wochenende ins Schwimmbad: In Vilsbiburg gibt es viele Möglichkeiten, sich einen vertrauten Alltag aufzubauen und das Leben vor Ort zu genießen.

In der Umgebung des Hauses liegen Grund- und Mittelschule sowie die Kindergärten St. Elisabeth und Klara. Für den täglichen Einkauf gibt es unter anderem PENNY und EDEKA an der Frontenhausener Straße. Weitere Geschäfte im Gewerbegebiet ergänzen das Angebot.

Zur Orientierung: Entfernungen in Luftlinie

Kindergärten St. Elisabeth / Klara	ca. 300 / 600 m
Mittelschule / Grundschule	ca. 500 / 600 m
PENNY / EDEKA, Frontenhausener Straße	je ca. 750 m
Historischer Stadtplatz, Höhe Rathaus	ca. 900 m
Maximilian-von-Montgelas-Gymnasium	ca. 850 m
Bahnhof Vilsbiburg	ca. 1,0 km

Gerundete Luftlinien ab dem Haus. Die tatsächlichen Geh- und Fahrwege sind länger.

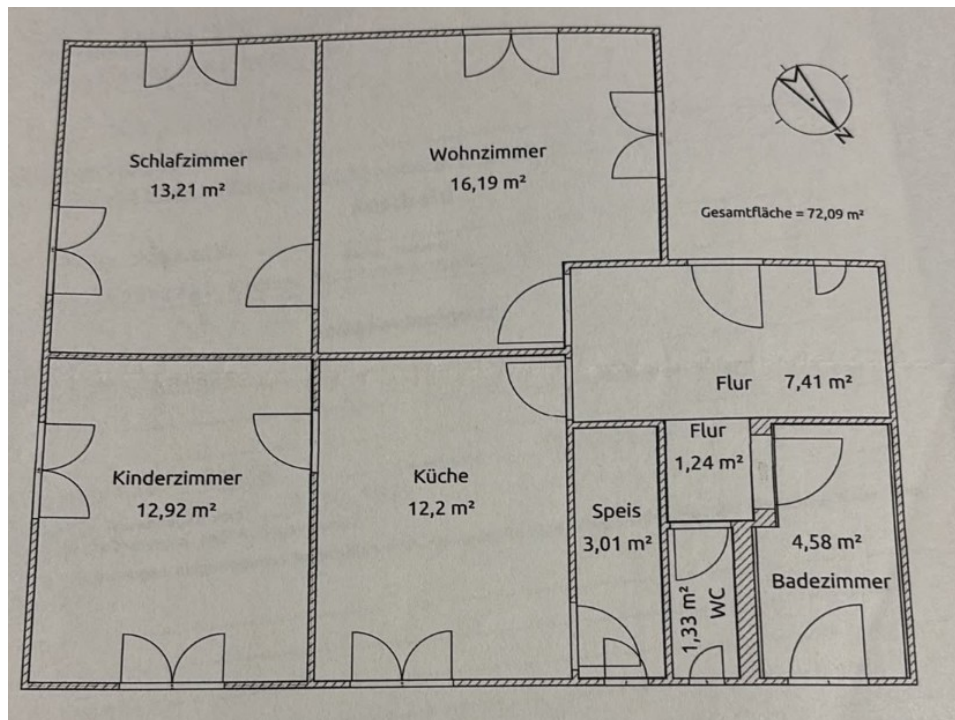
Arbeit, Familie und Vereinsleben

Schulen bis zum Abitur und Kinderbetreuung gehören zum Angebot vor Ort. Musikschule und Sportvereine bieten Gelegenheit, eigenen Interessen nachzugehen und in der Gemeinschaft Anschluss zu finden. Stadt- und Hallenbad sowie die Vilsauen ergänzen das Freizeitangebot.

Mit Dräxlmaier und Flottweg sind international tätige Unternehmen in Vilsbiburg ansässig. Handel, Handwerk und Dienstleistungen ergänzen den Wirtschaftsstandort. Die Stadt arbeitet zugleich an der Weiterentwicklung ihrer Innenstadt.

Räume mit Charakter.

Platz für das eigene Leben.



Grundriss ohne Maßstab · Flächenangaben laut vorliegenden Unterlagen

Drei Zimmer und eine praktische Aufteilung

Wohnzimmer, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer bilden den Wohnbereich. Dazu kommen eine separate Küche mit Speisekammer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC. Der Dachboden bietet Abstellmöglichkeiten. Das Haus ist nicht unterkellert.

Der langjährige Mieter hat das Haus sorgfältig gepflegt und unter anderem die Böden erneuert. Der Innenbereich ist gepflegt und gemütlich. Die technische Ausstattung ist einfach und älteren Datums. Geheizt wird mit Holz- und elektrischen Nachtspeicheröfen; die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch.

Das Haus ist seit rund 15 Jahren vermietet und wird mit bestehendem Mietverhältnis verkauft. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters verzichten wir auf Innenfotos. Bei einer abgestimmten Besichtigung können Sie sich einen persönlichen Eindruck verschaffen.

Bedarfsausweis · Endenergiebedarf: 212,2 kWh/(m²·a) · Klasse G

Wesentliche Energieträger: Stückholz und Strom · Baujahr 1944

Kontakt: Gabriele Gruber-Schmidl · 0151 40554217

Flächenangaben ca. und laut vorliegenden Unterlagen. Angaben zum Innenzustand beruhen auf Auskunft der Eigentümerin.