

Exposé

Einfamilienhaus in Vilseck

**Großes Einfamilienhaus zum Kauf als neues Eigenheim
oder als Renditeobjekt - provisiionsfrei**



Objekt-Nr. OM-321102

Einfamilienhaus

Verkauf: **456.000 €**

92249 Vilseck
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahmedatum	01.02.2025
Grundstücksfläche	1.010,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	292,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2007 in Holzständerbauweise auf einem 1010 m² großen und sonnigen Grundstück in Vilseck erbaut.

Auf zwei Wohnebenen verfügt es über ca. 292 m² Wohnfläche und einen Vollkeller. Eine Doppelgarage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ausstattung

Vom Eingangsbereich mit Windfang gelangt man in den sonnigen und lichtdurchfluteten Wohn-/ Essbereich mit Terrassenzugang in die helle und offene Küche. Das Bad, zwei Gästezimmer sowie ein kleiner Abstellraum (Speisekammer) sind ebenfalls vom Flur zu erreichen. Die Einbauküche mit den Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer, vier helle Kinderzimmer und das großzügige Tageslichtbad mit Waschbecken, Whirlpool-Badewanne, Dusche und WC. Das Elternschlafzimmer, Ankleidezimmer sowie ein Kinderzimmer haben Zugang zum großen Balkon.

Im Kellergeschoss befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Der Heizungskeller mit dem Pellet-Vorrat, zwei Hobby- bzw. Lagerräume, sowie zwei gemütliche Gästezimmer, welche auch als Saunaraum oder Fitnessraum genutzt werden können, sind hier ebenfalls zu finden.

In das Obergeschoss gelangt man über eine moderne Buchenholztreppe. In das Kellergeschoss führt eine Betontreppe, welche mit Marmorfliesen belegt ist. Alle Innentüren im Wohnbereich sind mit zeitlosem Buchendekor bekleidet. Als Bodenbelag wurde in den Wohn- und Schlafräumen ein heller, freundlicher Laminat mit Holzdekor verwendet. Die Küche, der Eingangsbereich und alle Bäder sind hell und zeitgemäß gefliest. Die Fenster bestehen aus weißem Kunststoff und sind mit Wärmeschutzverglasung sowie elektrischen Rollläden ausgestattet.

Das Einfamilienhaus wird mit einer Pellet-Zentralheizung von der Marke ÖkoFEN aus dem Jahr 2007 mit Wärme und Warmwasser versorgt. Der Energieausweis ist gültig von 16.10.2024 bis 03.09.2034. Der erfasste Energieverbrauch des Gebäudes beträgt 74,2 kWh/(m²a), was der Klasse B und einem Einfamilienhaus-Neubau bzw. einer energetischen Modernisierung entspricht. Energieträger ist ausschließlich Pellet.

Weitere Informationen

Im großen und pflegeleichten Garten mit schöner Eingrünung verweilt man gerne auf der großzügigen und sonnigen Terrasse.

Die geräumige Doppelgarage ist am Haus angebaut und lässt sich durch das elektrische Garagentor einfach bedienen. Ein Zugang zum Garten ist ebenfalls von der Garage aus möglich. Weitere Stellplätze befinden sich vor dem Haus auf der gepflasterten Einfahrt.

Die Immobilie ist seit vielen Jahren an Offiziersfamilien und Führungskräfte der amerikanischen Streitkräfte vermietet und bietet daher eine sichere Kapitalanlage! Die Kalt-Mieteinnahmen betragen 25.200,-€. Die Kosten für die Pellets und die Stromversorgung bezahlen die Bewohner direkt an die Versorger. Die Kosten für Grundsteuer, Wasser-/ Abwasser, Versicherungen, Kaminkehrer und die Müllgebühren sind hier nicht enthalten (ca. 2.4000,-€ jährlich). Diese können natürlich bei einer Neuvermietung entsprechend auch anteilig umgelegt werden.

Da das Haus aktuell noch bis Januar 2025 vermietet ist, stellen wir aus Diskretionsgründen keine weiteren Bilder von der Wohnung ein. Eine Besichtigung ist nach Absprache jederzeit möglich. Somit kann diese Immobilie entweder ab Februar 2025 vermietet oder als neues Eigenheim bezogen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Vilseck.

Hier stehen den Bewohnern stadttypisch alle nötigen Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte, Ärzte, Lokale, Freibad, etc., zur Verfügung. Die Verkehrsanbindungen nach Amberg, Weiden und Grafenwöhr, sind schnell erreicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Esszimmer/Küche



Flur EG

Exposé - Galerie

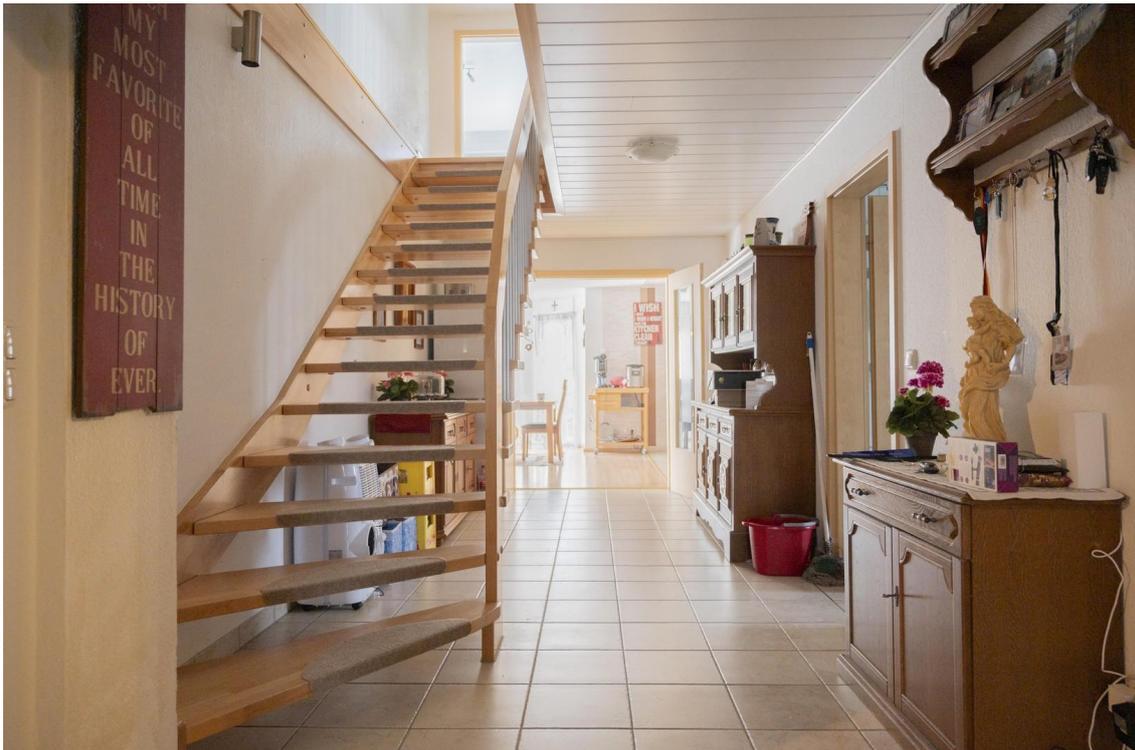


Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Flur OG



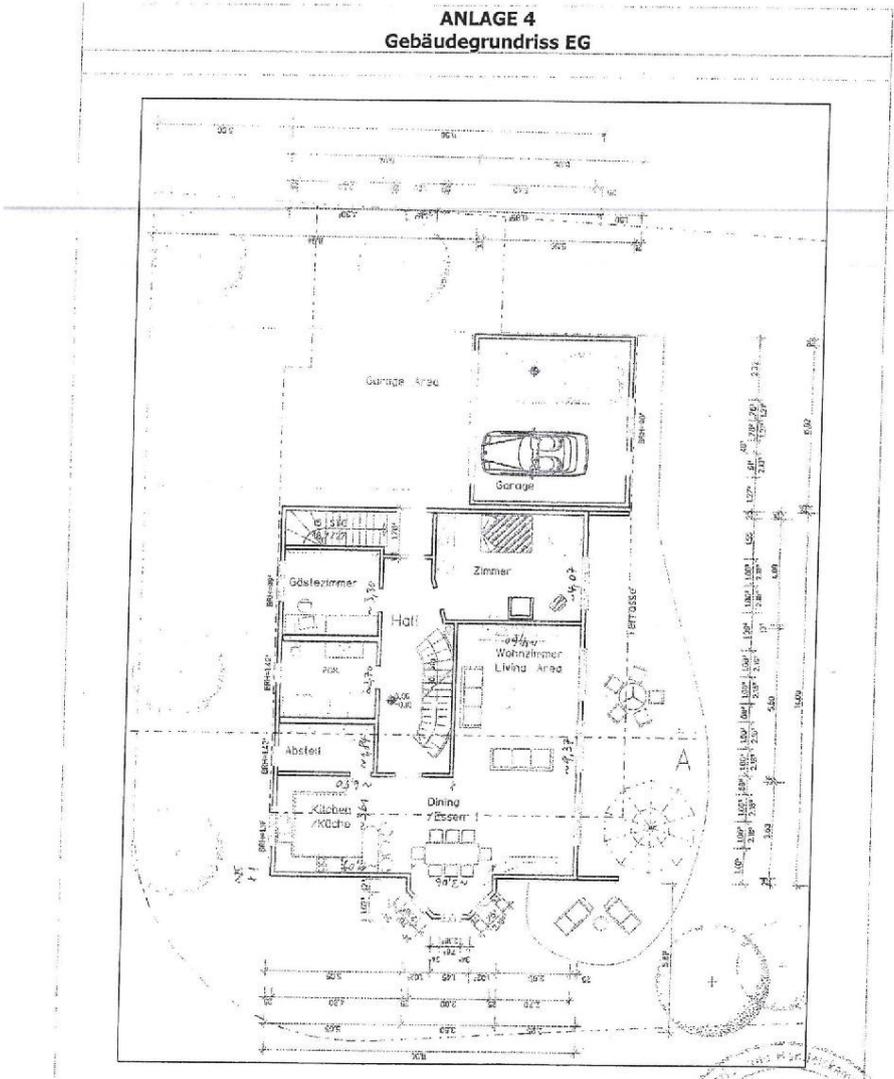
Flur OG

Exposé - Galerie



Heizung KG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

