Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Gartenparadies

Pleinting, Vilshofen

Beschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus überzeugt durch Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – eingebettet in ein gepflegtes Grundstück mit weitläufigem Garten und idyllischer Ruhe.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 190 m²,** die sich flexibel an verschiedene Lebensmodelle anpasst, bietet das Haus nicht nur ein klassisches Familienzuhause, sondern auch Raum für Gäste, Homeoffice oder ältere Kinder: **Eine zusätzliche Wohneinheit** ist im Haus integriert, verfügt jedoch über keinen eigenen Zugang und keine Küche – ideal als Erweiterung des Familienbereichs oder als privater Rückzugsort.

Ein **besonderes Highlight ist der helle Wintergarten,** der zu jeder Jahreszeit als erweiterter Wohnraum dient und einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht.

Einfach Kontakt aufnehmen, Ihre persönlichen Daten hinterlegen und abschicken. Sie erhalten ein Exposé, Grundrisse und ein Datenblatt mit noch mehr Informationen zum Objekt.

Der zuständige Makler freut sich auf Ihre Anfrage und steht gerne auch telefonisch für Sie zur Verfügung!

Eckdaten

Grundfläche:	ca. 1.057 qm
Wohnfläche:	ca. 190 qm
Kaufpreis:	430.000 €
Baujahr:	1977
Provision:	3,57% inkl. MwSt.
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Baujahr Wärmeerzeuger:	2010
Energieträger:	Öl
Energieeffizienzklasse:	C
Energiebedarf:	82,9 kWh/(m2*a)
Ausstellungsdatum:	15.05.2025
Gültig bis:	15.05.2035

Lage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Passau
Ortschaft:	Pleinting, Vilshofen
Entfernungen:	Vilshofen (ca. 5 km), Osterhofen (ca. 10 km), Autobahn A3 (ca. 12 km), Passau (ca. 27 km)
Infrastruktur:	Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, kath. Kindergarten, in Vilshofen: weiterführende Schulen, Restaurants, diverse Ärzte Einkaufsmöglichkeiten,

Die Umgebung

Pleinting ist ein Ortsteil der Stadt Vilshofen an der Donau im niederbayerischen Landkreis Passau. Der Ort liegt idyllisch direkt an der Donau, etwa fünf Kilometer nordwestlich des Vilshofener Stadtzentrums. Diese Lage verbindet die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Durch die Nähe zur Bundesstraße 8 (B8) ist Pleinting hervorragend an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A3 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in Richtung Passau, Deggendorf, Regensburg und darüber hinaus ermöglicht.

Die Lage an der Donau bietet zudem attraktive Möglichkeiten für Erholung, Sport und Tourismus – beispielsweise Radfahren auf dem Donauradweg oder Ausflüge mit dem Schiff.