

---

**Passau-Haidenhof: Wohn-/Geschäftshaus, 260 m<sup>2</sup> Gewerbefläche - 240 m<sup>2</sup> Wfl.  
(2 Wohnungen)**

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	Frei nach Vereinbarung

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>690.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 260,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 240,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1031,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 141,12 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse:	E	
<b>Befeuerungsart:</b>	Städtische Stromversorgung	Städtische Wasserversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	offen
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau, Stadtteil Haidenhof - Bestlage. Stadtbushaltestelle in Sichtweite, Infrastruktur in der Nähe. Ideal zum Wohnen und Arbeiten.

### Beschreibung:

Verkauf wird ein im Jahre 1982 errichtetes Wohn-/Geschäftshaus: Gewerbeinheit und 2 Wohnungen.

Im EG ist eine ebenerdig begehbare ca. 210 m<sup>2</sup> große Gewerbeinheit untergebracht: Büro und Lagerflächen. Das Schöne: Diese Gewerbeinheit verfügt unabhängig von den Wohnungen über einen eigenen Zugang. Hier stehen mehrere Räume zur Verfügung, die unterschiedlich nutzbar sind, je nach Bedarf, außerdem ein WC. Gut könnte man sich hier ein Büro/Kanzlei/Praxis vorstellen. Der Standort der Immobilie ist ideal dafür.

Im OG sind eine ca. 150 m<sup>2</sup> große Wohnung und zwei Büroräume mit ca. 30 m<sup>2</sup> untergebracht. Die Wohnung wurde im Jahre 2010 umfangreich renoviert (Böden, Türen, Bad, Küche). Sie verfügt über einen Wintergarten und über Fußbodenheizung, außerdem über eine Insel-Einbauküche.

Auch im DG ist eine ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnung untergebracht. Diese wurde im Jahr 2000 völlig neu ausgebaut.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Wohn-/Geschäftshaus

Nutzung:EG: Gewerbefläche. OG: Wohnung/Büro DG: Wohnung

Baujahr: 1982, Ausbau: DG-Ausbau im Jahr 2000

Renovierung:2010 Wohnung 1.OG

Wohnfläche: ca. 260 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: ca. 240 m<sup>2</sup>

Etagen: E + I + DG

Zimmer gesamt: 13

davon Schlafzimmer: 5

Küchen: 2

Badezimmer: 2

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Gas-ZH

Endenergiebedarf: 141,12 kWh(m<sup>2</sup>a)

Effizienzklasse: E

Balkon/Terrasse: OG: Balkon und Terrasse/Garten, DG: Balkon

Garage: 4 Garagen, 4 Stellplätze

Grundstück: 1.031 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 690.000,- €

## **Ausstattung:**

- Mauerwerk: massiv
- Heizung: Gas-ZH mit zentraler Warmwasseraufbereitung Solaranlage für Warmwasserbereitung + Heizungsunterstützung, Fußbodenheizung (Wohnungen komplett außer einem Raum, Gewerbe ca. 50 % Fußbodenheizung 50 %) sonst Heizkörper
- Dach: Satteldach
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Granit, teilweise Laminat, im EG: Industrieboden
- Geschosstreppe: Betontreppe
- Haustüre: Kunststoff 2010 neu
- Sonstiges: Glasfaser im Haus

## **Ausbau:**

Im Jahr 2000 wurde die Wohnung im DG völlig neu ausgebaut. Damals wurde die Dachisolierung erneuert (20 cm) und die Dachfenster. Die Wohnung ist mit einer Einbauküche versehen.

## **Renovierung:**

Im Jahre 2010 wurde die Wohnung im 1.OG renoviert. Erneuert wurden Böden, Türen, Bad, Küche. Im Zuge der Renovierung wurde auch der Wintergarten neu angebaut.

## **Raumaufteilung:**

### **Erdgeschoss:**

ca. 210 m<sup>2</sup> Büro/Praxis/Kanzlei:

Mehrere Räume unterschiedlich nutzbar, ideal verwendbar für Büro/Kanzlei/Praxis, Empfang, Besprechung bzw. Lager, WC.

### **Obergeschoss:**

Wohnung ca. 150 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, Schlafzimmer, drei Kinderzimmer, Wohnküche mit Insel-Einbauküche, Wirtschaftsraum, Bad/WC, Wintergarten.

Büro ca. 30 m<sup>2</sup>

2 Büroräume

### **Dachgeschoss:**

Wohnung ca. 115 m<sup>2</sup>

4 Zimmer, Küche ausgestattet mit Einbauküche, Bad ausgestattet mit Badewanne/Dusche/WC, 2 Waschbecken, Flur, Balkon.

## **Garagen/Stellplätze:**

eine Doppelgarage, eine Einzelgarage, weitere Einzelgarage als Abstellraum, 4 Stellplätze im Hof

## **Grundstück:**

1.031 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist angelegt. Der Hof und die Garagenzufahrt sind großzügig befestigt, ebenso der Hauszugang.

### Sonstige Angaben:

Die Gewerbeeinheit im EG ist frei ab Verkauf. Die Wohnungen sind vermietet:  
OG 1.000,- € kalt  
DG 800,- € kalt zzgl. 50,- € für einen Stellplatz in der Doppelgarage.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis  
Endenergiebedarf/verbrauch: 141,12 kWh/(m²a)  
Energieträger: Gas  
Baujahr Wohngebäude: 1982  
Baujahr Anlagentechnik: 2008  
Energieeffizienzklasse: E

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis: 690.000,00 €**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

### Ansprechpartner

---



#### Günter Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 /677 36 23  
eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

Exposé - Objekt-Nr.: H10298

## Weitere Bilder

