
Passau-St.Anton - reine Südlage: Reiheneckhaus in Bestlage



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

Kaufpreis:	390.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 160,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 12,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 403,00 m ²
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 270,84 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Fenster Gäste-WC	Wanne Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Sonstiges/Wohnen:	Gartenmitbenutzung	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen Teppich	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Besser kann man in Passau nicht wohnen. St.Anton oberhalb Klinikum/UNI, dort in ruhiger Seitenlage, voll nach Süden ausgerichtet. Von hier aus haben Sie die kurzen Wege. Alles erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auch die Innenstadt ist z.B. mittels E-Bike in 5 Minuten zu erreichen, genauso schnell sind Sie auf der A3 Anschlussstelle PA-Süd. Der Einkauf lässt sich im nahen DEZ Einkaufszentrum erledigen. UNI, Realwirtschaftsschule, Gymnasium, Grundschule und Kindergarten liegen ebenso in wenigen Gehminuten entfernt.

Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus in Passau Haidenhof-Süd/St. Anton in absoluter Bestlage: Oberhalb des Klinikums, ruhig gelegen, fußläufig alles erreichbar. Wer hier wohnt und in der Umgebung arbeitet wird alle Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigen. Dazu kommt, dass sich in der näheren Umgebung sehr viel Grün befindet. Ein Dobl in der Nachbarschaft verleiht dem Standort direkt ländlichen Charakter. Dadurch, dass das Haus mit seiner Frontseite voll nach Süden orientiert ist, ergibt sich eine hervorragende Belichtung und Besonnung.

Das Haus verfügt über 3 Etagen, UG, EG und DG. Ursprünglich wurde das Gebäude im Jahre 1968 errichtet mit Flachdach. Im Jahre 1981 wurde ein Satteldach aufgesetzt, hier entstanden zusätzliche Räume.

Betritt man das Haus befindet man sich im Hauptwohnbereich. Hier auf dieser Etage: Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang zum Balkon, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Gäste-WC und Diele. Im UG sind zwei Schlafräume, das Badezimmer ausgestattet mit Bad und Dusche, sowie ein separates WC untergebracht, außerdem der Technikraum/Waschküche. Das DG verfügt über zwei Dachzimmer, sowie einen dritten Raum, der bei den Vorbesitzern teilweise ebenfalls als Kinderzimmer benutzt wurde.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Reiheneckhaus

Baujahr: 1968, Aufstockung DG: 1981

Wohnfläche: ca. 160 m²

Nutzfläche: ca. 12 m²

Etagen: UG, EG, DG

Zimmer gesamt: 6 - 7

davon Schlafzimmer: 5 - 6

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Öl-Zentral

Endenergiebedarf: 270,84 kWh(m²a)

Effizienzklasse: H

Balkon/Terrasse: Balkon bei Wohnzimmer, Terrasse bei Schlafzimmer

Exposé - Objekt-Nr.: H10190

Garage: Einzelgarage

Grundstück: Hausgrundstück: 403 m², Grünland: 25 m², Garagengrund: 16 m²

Kaufpreis: 390.000,- €

Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach mit Dachpfanneneindeckung
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Öl-Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler
- Zusatzheizung: Kachelofen in Wohnzimmer und Küche, Einsatz erneuert
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
- Treppe: ins UG: Betontreppe mit Marmorbelag, ins DG freitragende Marmortreppe

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Balkon, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Flur, Gäste-WC.

Untergeschoss:

Elternschlafzimmer mit Terrassenausgang, Kinderzimmer, Bad/Dusche, WC, Flur

Dachgeschoss:

Dachzimmer I, Dachzimmer II, Abstellraum (mögliches Zimmer), Flur

Nutzfläche:

Im UG Technikraum/Waschküche

Grundstück:

Das Hausgrundstück misst 403 m². Es handelt sich um ein Hanggrundstück. Zusätzlich: 25 m² Grünland und 16 m² Garagengrundstück.

Kachelofen:

Kachelofen als Zusatzheizquelle in Wohnzimmer und Küche. Der Einsatz wurde nach Angabe erneuert.

Garage:

Einzelgarage.

Sonstige Angaben:

Das Haus ist nach Vereinbarung bezugsfrei. Es handelt sich um eine Reihenhausbauweise bestehend aus 13 Reihenhäusern, welche im Jahre 1968 errichtet wurde. All diese Häuser haben eine gemeinsame Heizung. Jedes Haus besitzt einen Wärmemengenzähler. Laut Eigentümer sind für Brennstoffeinkauf und Unterhaltungskosten der Heizung derzeit monatlich 180,- € zu zahlen.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 270,84 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1968

Baujahr Anlagentechnik: 1984, 2020

Energieeffizienzklasse: H

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

Verkaufspreis: 390.000,00 €

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

Weitere Bilder



