

---

**Passau-Grubweg: Einfaches Reiheneckhaus - Komplettrenovierung notwendig**

---



---

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Nutzungsart:     | Wohnen    |
| Objektart:       | Haus      |
| Detail:          | Reiheneck |
| Vermarktungsart: | Kauf      |
| Verfügbar ab:    | sofort    |

---

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>  | <b>Auf Anfrage</b>              |
| Wohnfläche:        | ca. 86,00 m <sup>2</sup>        |
| Nutzfläche:        | ca. 35,00 m <sup>2</sup>        |
| Grundstücksfläche: | ca. 674,00 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer:            | 4                               |
| Provision:         | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.     |
| Baujahr:           | 1965                            |
| Zustand:           | Teil/Voll renovierungsbedürftig |

---

Kennwert: 240,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse: G

---

|                         |                    |                       |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Befeuerungsart:</b>  | Öl                 |                       |
| <b>Küche:</b>           | EBK                |                       |
| <b>Stellplatz:</b>      | Garage             |                       |
| <b>Sanitär:</b>         | Gäste-WC           |                       |
| <b>Balkon/Terrasse:</b> | Balkon             | Terrasse              |
| <b>Möbliert:</b>        | teilweise möbliert |                       |
| <b>Böden:</b>           | Fliesen<br>Laminat | Kunststoff<br>Parkett |

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Das Haus liegt in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend im Stadtteil Grubweg in Passau. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Passauer Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

### Beschreibung:

Dieses Reiheneckhaus in idyllischer Hanglage des beliebten Passauer Stadtteils Grubweg bietet großes Potenzial für handwerklich geschickte Käufer. Das in den 1960er Jahren erbaute Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe mit ca. 10 Stufen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Balkon mit Blick ins Grüne.

Das Untergeschoss umfasst ein gemütliches Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird diese Ebene durch eine funktionale Küche, ein Gäste-WC und einen weiteren Abstellraum. Zusätzlich stehen ein Kellerraum sowie der Heiz- und Tankraum zur Verfügung.

Das Dachgeschoss ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet weiteres Potenzial zur individuellen Nutzung. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Reiheneckhaus

Baujahr:1965

Wohnfläche:ca. 86 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:ca. 35 m<sup>2</sup>

Etagen:EG, UG

Zimmer gesamt:4

davon Schlafzimmer: 3

Küche:1

Badezimmer:1

WC:2

Heizungsart:Öl-Zentralheizung

Endenergiebedarf:240,50 kWh(m<sup>2</sup>a)

Effizienzklasse:G

Balkon/Terrasse:Balkon im EG, Terrasse im UG

Garage: Einzelgarage mit darunter liegendem Lagerraum

Grundstück:674 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

- Bauweise: Massive Ziegelbauweise
- Dach: Satteldach mit Dachpfanneneindeckung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Bodenbeläge: Parkett, PVC, Fliesen
- Heizung: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Geschosstreppe: Steintreppe
- Garage: Einzelgarage mit darunterliegendem Lagerraum

### **ERDGESCHOSS:**

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer 1 mit Balkon
- Kinderzimmer 2
- Bad
- WC
- Flur
- Abstellraum
- Windfang

### **UNTERGESCHOSS:**

- Wohnzimmer
- Küche
- Gäste-WC
- Flur
- Terrasse

### **NUTZFLÄCHE IM UNTERGESCHOSS:**

- Heiz-/Tankraum
- Kellerraum

### **Grundstück:**

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 674 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung. Vor dem Haus befindet sich ein befestigter Vorplatz, der sich hervorragend als Sitzfläche eignet und die Abendsonne auf der Westseite optimal nutzt. Der Hauptgarten liegt hinter dem Haus und ist direkt über die Terrasse vom Wohnzimmer aus zugänglich ein perfekter Rückzugsort im Grünen.

### **Garage/Stellplatz:**

Zum Haus gehört eine praktische Einzelgarage, die zusätzlichen Schutz für Ihr Fahrzeug bietet. Direkt darunter befindet sich ein geräumiger Werkstatt- und Lagerraum, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys schafft.

### **Sonstige Angaben:**

Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar.  
Eine umfassende Renovierung ist erforderlich, bietet jedoch großes Potenzial zur individuellen Gestaltung.  
Das Mobiliar ist im Kaufpreis enthalten.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf: 240,50 kWh/(m²a)  
Energieträger: Heizöl  
Baujahr Wohngebäude: 1965  
Baujahr Anlagentechnik: 1994  
Energieeffizienzklasse: G

**Maklercourtage:**

3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

---

**Ansprechpartner**

---



**Patrick Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0160 / 183 18 48  
eMail: [patrick.resch@immobilien-resch.de](mailto:patrick.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---

