
**Passau-Neustift: Doppelhaushälfte, Baujahr: 1987 im Landhausstil mit
wunderschönem Garten**



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Doppelhaushälfte
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 120,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 52,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 400,00 m ²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt

Kennwert:	159,79 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse: E

Befeuerungsart:	Öl	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Gäste-WC	
Balkon/Terrasse:	Balkon	Terrasse
Sonstiges/Wohnen:	Gartenmitbenutzung	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Passau, Stadtteil Neustift, dort in sehr ruhiger Lage in einer Seitenstraße mit ausschließlich Anliegerverkehr. Besser kann man nicht wohnen. Kurze Wege zu Schule, Kindergarten und Einkaufen. Alle diese Einrichtungen lassen sich zu Fuß erreichen. Eine Bushaltestelle mit hervorragender Busanbindung befindet sich in Sichtweite. Alle weiterführenden Schulen lassen sich mit den öffentlichen Verkehrsmitteln im Stadtgebiet gut erreichen.

Beschreibung:

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in Passau-Neustift. Das Haus wurde im Landhaus-Stil errichtet. Betritt man das Gebäude befindet man sich in einem Windfang, welcher in einen zentralen Flur übergeht, hier rechts wurde das Gäste-WC untergebracht. Der Hauptwohnbereich teilt sich auf in Küche, Esszimmer und Wohnzimmer. Bei der Küche, einer über 11 m² großen Koch-Küche, handelt es sich um einen abgeschlossenen Raum, welcher über zwei Zugänge verfügt: vom Flur und zum Esszimmer. Die Küche ist ausgestattet mit einer Einbauküche, diese verbleibt im Haus. Von hier aus hat man, wie beschrieben, Zugang zum Esszimmer. Dieser Raum strahlt durch die passgenau eingerichtete Eck-Sitzgruppe aus Holz, welche ebenso im Haus bleiben kann, und den Kachelofen besondere Gemütlichkeit aus. Das Esszimmer öffnet sich zum Wohnzimmer. Das Wohnzimmer hat zusätzlich auch noch einen Eingang vom Flur. Vom Wohnzimmer gibt es einen ebenerdigen Ausgang auf die Terrasse und den Garten. So wandert Ihr Wohnzimmer im Sommer nach Draußen. Im OG sind laut Plan 3 Räume untergebracht, das 19,8 m² große Schlafzimmer mit Balkon und zwei über 12 m² große Kinderzimmer. Die Wand zwischen den beiden Kinderzimmern wurde nie errichtet. Die beiden Eingangstüren in die Zimmer gibt es aber. So lässt sich der jetzt 25 m² große Raum sehr leicht durch Einbau einer Trockenbauwand wieder in zwei Räume teilen. Das Bad ist ausgestattet mit Badewanne, WC, Waschbecken und Dusche. Das Haus ist voll unterkellert. Hier sind der Heiz- und Tankraum untergebracht, ein Kellerraum und ein 26 m² großer Hobbyraum. Dieser Raum ist mittels Heizkörper beheizbar und wäre somit auch gut als Arbeitszimmer verwendbar.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Doppelhaushälfte

Baujahr: 1987

Wohnfläche: ca. 120 m²

Nutzfläche: ca. 52 m²

Etagen: KG, EG, DG

Zimmer gesamt: 4

davon Schlafzimmer: 3

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Öl-Zentral

Endenergieverbrauch: 159,79 kWh(m²a)

Effizienzklasse: E

Exposé - Objekt-Nr.: H10334

Balkon/Terrasse: Terrasse im EG, Balkon im OG

Garage: Großzügige Einzelgarage, zwei KFZ-Stellplätze

Grundstück: 400 m²

Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Zwischendecken: Beton
- Dach: Satteldach
- Geschosstreppen: Betontreppen mit Fliesenbelag
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Öl-ZH, Warmwasseraufbereitung über E-Boiler
- Zusatzheizquelle: Kachelofen
- Innentüren: Furnierholztüren
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Kork

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, Windfang, Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss:

Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad/Dusche/WC, Flur, Balkon

Keller:

Heiz-/Tankraum, Kellerraum, großer Hobbyraum

Grundstück:

400 m². Das Grundstück ist eben. Der Hauptgarten ist über die Garage und selbstverständlich auch vom Wohnzimmer über die Terrasse direkt begehbar. Durch die, für eine Doppelhaushälfte, relativ vernünftige Grundstücksgröße hat man hier sehr gut Platz im Garten und ausreichend Gelegenheit auch für Kinder allerlei Spielgeräte aufzustellen. Es herrscht hauptsächlich Rasenbewuchs vor. Das Grundstück ist bepflanzt mit einzelnen Bäumen, Sträuchern und Ziergehölzen.

Garage:

Einzelgarage. Es wurde seitlich ein KFZ-Stellplatz angelegt. Ein weiterer Stellplatz befindet sich vor der Garage.

Sonstige Angaben:

Das Haus ist bezugsfrei. Im Haus verbleiben könnten die Einbauküche, die Sitzgruppe im Esszimmer, sowie das speziell angefertigte Schrankregal im Wohnzimmer.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 159,79 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl, Stückholz

Baujahr Wohngebäude: 1987

Baujahr Anlagentechnik: 1988

Energieeffizienzklasse: E

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

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





Grundrisse

