
Passau-Haidenhof/Süd: Haus mit 4 Wohnungen
**Zusätzliches Baurecht für
weiteres Wohnhaus im Garten**



Nutzungsart:	Anlage
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 304,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 135,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1129,00 m ²
Zimmer:	12
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt

Kennwert: 199,14 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: F

Befeuerungsart:	Gas	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Balkon/Terrasse:	Balkon	Terrasse
Möbliert:	teilweise möbliert	
Böden:	Fliesen	Parkett

Beschreibung

Lage:

Passau Haidenhof Süd. Wer hier wohnt hat kurze Wege zu Einkaufen, Schulen aller Art, Kindergarten, UNI, Klinik, Sport und Freizeit. Man ist schnell in der Innenstadt, wer nicht mit dem Auto fahren will, findet in sehr kurzer Entfernung eine Bushaltestelle. Aber auch auf der A 3 ist man in nur 2 Autominuten.

Beschreibung:

Eine gute Investition oder viel Platz zum Wohnen für eine Großfamilie.

Das Haus selbst beherbergt 4 Wohnungen und verfügt über eine Doppelgarage und eine zusätzliche Einzelgarage. Ursprünglich wurde die Immobilie im Jahre 1954 errichtet. In den Jahren 1970 1984 wurde an- und ausgebaut. Es wurde laufend modernisiert, der Pflegezustand ist hervorragend.

Die einzelnen Wohnungen:

Im EG des Hauses befindet sich die Hauptwohnung mit einer Fläche von ca. 143 m², zu welcher auch das über eine in der Wohnung liegende Treppe erreichbare, im UG gelegene fast 36 m² große Kaminzimmer mit Ausgang zu einer Terrasse und Pergola gehört. Diese Wohnung verfügt über ein Wohn-/Esszimmer mit vom Wohnzimmer aus begehbarem verglastem Balkon, abgeschlossene Küche mit von hier aus begehbarer überdachter Terrasse, Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, zwei Bäder, sowie ein WC und eben das im UG gelegene Kaminzimmer mit Ausgang zu einer zweiten Terrasse und Pergola. Die Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt und ist nach Terminvereinbarung frei.

Im OG liegen eine ca. 79 m² große Wohnung mit Wohn-/Esszimmer und verglasten Balkon, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC. Außerdem auf dieser Etage ein ca. 30 m² Appartement bestehend aus Wohn-/Schlafraum, Küche, Dusche/WC. Beide Wohnungen stehen leer.

Im DG ist eine ca. 52 m² Dachwohnung untergebracht, bestehend aus Wohnzimmer mit Balkon, Küche und Essdiele, Schlafzimmer, sowie Bad/WC. Auch diese Wohnung steht leer.

Das Haus ist unterkellert. Hier Heizraum und verschiedene Lagerräume.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Haus mit 4 Wohnungen,

Baujahr: 1954, Anbau/Ausbau: 1970 - 1984

Wohnfläche: ca. 304 m²

Nutzfläche: ca. 85 m² Keller + ca. 50 m² Garagen = ca. 135 m²

Wohnungen: 4

Zimmer gesamt: 12

davon Schlafräume: 7 - 8

Küchen: 4

Badezimmer: 5

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Gas-Zentralheizung

Endenergiebedarf: 199,14 kWh(m²a)

Effizienzklasse: F

Balkon/Terrasse: Terrasse mit Glasdach Wohnung EG, Terrasse mit Pergola Kaminzimmer UG, verglaster Balkon Wohnung EG, verglaster Balkon Wohnung OG

Garagen: Doppelgarage + separate Einzelgarage

Grundstück: 1.129 m²

Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, Baujahr: 1998, Fensterbänke innen: Naturstein, außen: Blech
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Die Gastherme wurde im Jahre 2023 erneuert
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
- Innentüren: Vollholz Füllungstüren, Ganzglastüren, Flügeltüren teilweise mit Glasfüllungen, hochwertige Beschläge, Holzzargen
- Treppen: Kellertreppe: Beton, Geschosstreppe: Holzkonstruktion (Eiche), Holzgeländer, Treppe zum DG: Holzkonstruktion (Eiche) Holzgeländer
- Haustür: 2018 neu

Wohnung EG + Kaminzimmer UG: ca. 143 m²

Wohn-/Essbereich mit verglastem Balkon, Küche mit Terrasse, Flur, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 2 Bäder, WC, Kaminzimmer + Terrasse und Pergola.
Frei nach Vereinbarung.

Wohnung OG: ca. 79 m²

Wohn-/Essbereich mit verglastem Balkon, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad/WC. Diese Wohnung ist frei.

Appartement OG: ca. 30 m²

Wohn-/Schlafraum, Küche, Dusche/WC. Die Einheit ist frei.

Wohnung DG: ca. 52 m²

Wohnzimmer mit Balkon, Küche, Essdiele, Schlafzimmer, Dusche/WC. Diese Wohnung ist frei.

Grundstück:

1.129 m². Das Grundstück ist angelegt. Zur Straße wurde eine Gabionen-Mauer errichtet. Die Terrassen sind überwiegend aufwendig mit Granitstein angelegt. Der Hauszugang und auch die Garagenzufahrt sind befestigt. Vor der Küche der Wohnung im EG gibt es eine Terrassenüberdachung: Stahlkonstruktion mit Glas. Vom Kaminzimmer im UG aus begehbar eine weitere Terrasse mit Holzpergola mit Granittisch.

Garagen:

Doppelgarage am Haus angebaut. Die elektrischen Tore dieser Garage wurden im Jahre 2021 erneuert. Zusätzliche Einzelgarage.

Sonstige Angaben:

Vorbescheid für zusätzliche Bebauung:

Es liegt ein von der Stadt Passau genehmigter Vorbescheid zur Errichtung es weiteren Wohnhauses im Garten des Anwesens vor, dieser sieht ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen vor. Ab einer Geländeneigung von 1,5 m bezogen auf die Gebäudetiefe/-breite ist Hangbauweise anzuwenden.

Energiekennwerte:

Exposé - Objekt-Nr.: H10307

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 199,14 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 1954
Baujahr Anlagentechnik: 2023
Energieeffizienzklasse: F

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

