
**PASSAU-HAIDENHOF - IDEAL FÜR FAMILIE:REIHENENDHAUS - RUHIG AN
ANLIEGERSTRASSE**



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 100,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 35,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 420,00 m ²
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1961
Zustand:	Teil/Voll renovierungsbedürftig
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 261,33 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	H	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Garten	Terrasse
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	renovierungsbedürftig	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	Kunststofffenster
Böden:	Fliesen Parkett	Kunststoff Teppich
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Passau-Haidenhof einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Hier profitieren Sie von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Gymnasium, Universität, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Trotz der hervorragenden Infrastruktur genießen Sie hier absolute Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld eine Kombination, die in kaum zu übertreffen ist.

Besser kann man in Passau nicht wohnen.

Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenendhaus im beliebten Stadtteil Haidenhof eine der gefragtesten Wohnlagen Passaus. Hier wohnen Sie in einem gewachsenen Umfeld mit idealer Infrastruktur und hohem Wohnkomfort.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Sportangebote sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Trotz der zentralen Lage genießen Sie absolute Ruhe das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit sehr wenig Durchgangsverkehr.

Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein durchdachtes, familienfreundliches Raumkonzept.

Im Eingangsbereich (untere Ebene) befinden sich:

zwei Schlafzimmer
ein Badezimmer
ein separates WC
sowie ein Flur mit Zugang zur oberen Wohnebene.

Einige Stufen führen hinauf in die obere Ebene das Herzstück des Hauses. Hier erwarten Sie:

ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten
eine gemütliche Küche
ein weiteres Schlafzimmer
sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

An warmen Tagen wird die Terrasse zum erweiterten Wohnbereich perfekt zum Entspannen, Essen im Freien oder für gesellige Stunden mit Freunden

Das Haus verfügt über einen Keller mit zwei praktischen Abstellräumen sowie einer Waschküche mit direktem Zugang ins Freie ideal für Hobby, Lager oder Hauswirtschaft.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Reihenendhaus

Baujahr: 1961

Wohnfläche: ca. 100 m²

Nutzfläche: ca. 35 m²

Etagen: EG OG - KG

Zimmer gesamt: 5

davon Schlafzimmer: 3 - 4

Exposé - Objekt-Nr.: H10383

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Gas Zentral

Endenergiebedarf: 261,33

Effizienzklasse: H

Terrasse: vom Wohnzimmer aus begehbare Terrasse

Garage: Einzelgarage

Grundstück: ca. 420 m²

Ausstattung:

- Reihenendhaus mit Terrasse und Garten
- Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung
- Viel Licht, sehr hell
- Ausstattung weitgehend aus der Bauzeit

Durchgeführte Sanierungen:

- Gastherme 2016 erneuert
- Dacheindeckung Kupfer im Jahre 1999 erneuert
- Fenster: einzelne Fenster wurden erneuert

AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Mauerwerk: Massiv
- Dach: Pultdach, Kupferblecheindeckung 1999 Eindeckung neu
- Fenster: teilweise Holzdoppelglasfenster, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Gas Zentral
- Bodenbeläge: Parkett, PVC, Kork, Teppich
- Geschosstreppe: Massivtreppe

Raumaufteilung:

Untere Ebene: Zwei Schlafräume, Bad, WC, Flur

Obere Ebene: Wohnzimmer mit Terrasse, Küche, Schlafzimmer, Arbeitszimmer

Keller: 2 Kellerräume, Waschküche

Grundstück:

Ca. 420 m². Schöner Garten nach Süden, perfekt für Ihre Kinder zum Spielen.

Garage:

Einzelgarage

Sonstige Angaben:

Das Haus steht derzeit leer und ist sofort bezugsfrei ideale Voraussetzungen für eine kurzfristige Nutzung oder den direkten Start einer Sanierung nach Ihren Vorstellungen.

Der im Wohnzimmer eingebaute Kachelofen ist aktuell nicht betriebsbereit, da der vorhandene Einsatz nicht mehr den geltenden Vorschriften entspricht. Ein Austausch oder eine Modernisierung des Ofeneinsatzes ist erforderlich, um ihn wieder in Betrieb nehmen zu können.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 261,33 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1961

Baujahr Wärmeerzeuger: 2016

Energieeffizienzklasse: H

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

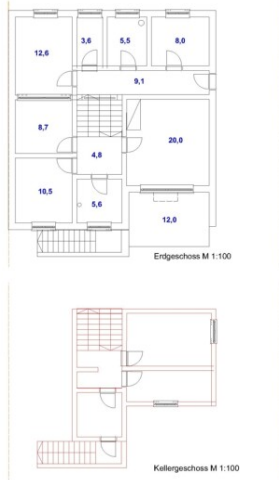
Mobil.: 0171 / 677 36 23

eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



Grundrisse



EFH Reichenberger Str. 38 Passau