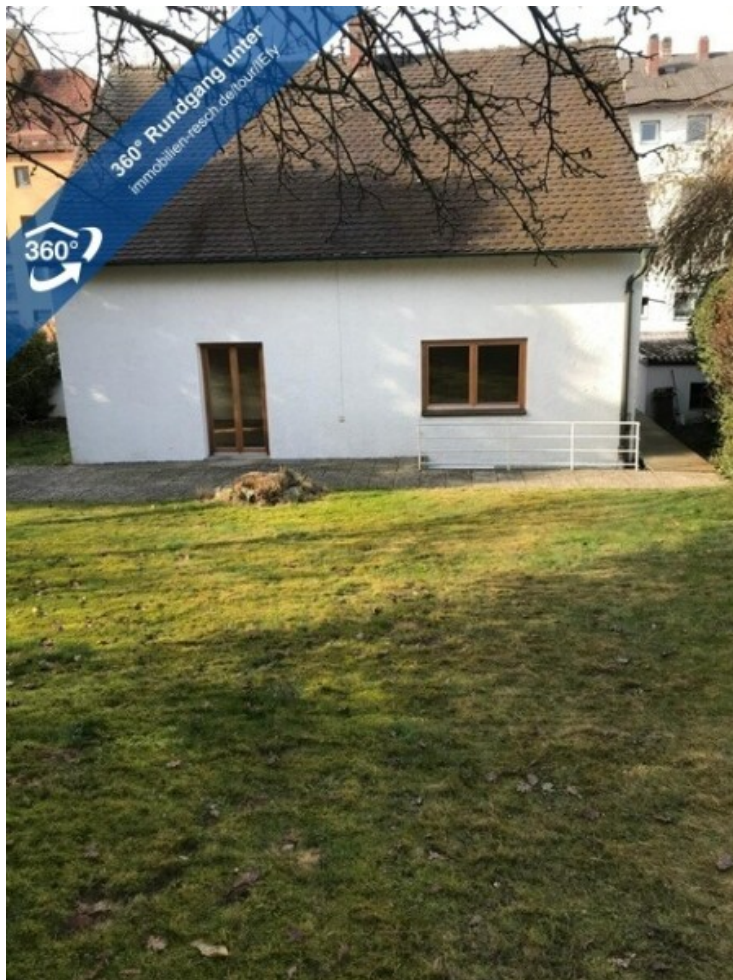

Passau-Haidenhof Nord: Einfamilienhaus, Baujahr 1953 mit 100 m² Wohnfläche



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

Kaufpreis:	395.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 100,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 50,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 551,00 m ²
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 471,90 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H
Befeuerungsart: Öl Städtische Stromversorgung
 Städtische Wasserversorgung

Stellplatz: Garage

Sanitär: Dusche Wanne
 Tageslichtbad

Balkon/Terrasse: Garten Terrasse

TV: Kabelanschluss

Kommunikation: DSL

Möbliert: teilweise möbliert

Böden: Dielen Kunststoff
 Parkett

Derzeitige Nutzung: frei

Beschreibung

Lage:

Besser kann man kaum wohnen: Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Passaus im beliebten Stadtteil Haidenhof/Nord. Das Stadtzentrum ist nur ca. 1,5 km entfernt und bequem ohne Steigungen erreichbar perfekt für eine kurze Fahrradtour oder einen Spaziergang.

Auch die Universität Passau und das Klinikum liegen in angenehmer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sind fußläufig erreichbar.

Der Hauptbahnhof ist ebenfalls nur rund 1,5 km entfernt ideal für Pendler oder alle, die die zentrale und dennoch ruhige Lage schätzen.

Hier verbinden sich städtische Lebensqualität, kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld zu einer Lage, die kaum Wünsche offenlässt.

Beschreibung:

Sind Sie handwerklich begabt und möchten Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen? Dann bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1953 die ideale Gelegenheit, Ihren Wohnraum in stadtnaher Lage zu realisieren. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten, aber teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet eine solide Grundlage für eine individuelle Renovierung. Bereits in den 1990er-Jahren wurde eine Öl-Zentralheizung installiert, das Badezimmer wurde vermutlich in den 1980er-Jahren erneuert. Im Laufe der Zeit wurden außerdem isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster eingebaut sowie verschiedene Bodenbeläge ausgetauscht.

So können Sie das Haus entweder in seinem aktuellen Zustand bewohnen oder umfassend modernisieren und nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer, eine Küche, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Das Dachgeschoss bietet drei Schlafzimmer und ein separates WC. Der Vollkeller verfügt über den Heiz- und Tankraum sowie mehrere praktische Abstellräume.

Dank der zentralen Lage genießen Sie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln ideal für alle, die stadtnahe Wohnqualität mit Gestaltungsspielraum verbinden möchten.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: 1953

Wohnfläche: ca. 100 m²

Nutzfläche: ca. 50 m²

Etagen: KG, EG, DG

Zimmer gesamt: 5

davon Schlafzimmer: 3 - 4

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Gäste WC: 1

Heizungsart: Öl-Zentral

Endenergiebedarf: 471,9 kWh(m²a)

Exposé - Objekt-Nr.: H10387

Effizienzklasse: H

Balkon/Terrasse: Terrasse im EG

Garage: drei Garagen

Grundstück: 551 m²

Kaufpreis: 395.000,- €

Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Isolierglasfenster mit Holz bzw. Kunststoffrahmen
- Heizung: Öl-Zentral mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Innentüren: Furnierholztüren
- Bodenbeläge: Parkett, PVC, Holzdielen
- Geschosstreppe: KG-EG: Steintreppe, EG-DG: Holztreppe

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Diele, Wohnraum, Küche, Esszimmer, Bad/WC, Speise, Flur, Terrasse

Dachgeschoss:

3 Schlafräume, Flur, Toilette, 2x Abstellräume.

Kellergeschoss:

Diele, Heizraum, Tankraum, drei Kellerräume

Grundstück:

551 m². Das Grundstück ist angelegt, die Garagenzufahrt und der Hauszugang sind befestigt. Der Garten ist ein echtes Kleinod, mitten in der Stadt.

Garage:

Drei Garagen: eine Doppelgarage mit Sektionaltoren. Die Garagen wurden im Jahre 2024 neu renoviert, zusätzliche Einzelgarage mit Schwingtor. Direkt neben den Garagen auf öffentlichem Raum befindet sich eine öffentliche E-Ladesäule.

Renovierungsarbeiten der letzten Jahre:

- 2024 Renovierung der beiden rechten Garagen (Kosten ca. 14.000,- €)
- 2022 Terrassentür und hinteres Fenster aus Holz (Kosten ca. 5.000,- €)
- 2016 Isolierung des Daches
- 2018 Außenfassade renoviert (Kosten ca. 6.000,- €)
- Eingangstür aus Holz renoviert (Kosten ca. 600,- €)
- 2021 Elektrik im Keller erneuert
- 2024 neuer Fußboden Küche
- Außenabflussrohr zum öffentlichen Anschluss repariert (Kosten ca. 5.400,- €)

(Alle diese Angaben stammen vom Eigentümer ohne Gewähr)

Sonstige Angaben:

Die Immobilie ist bezugsfrei.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 471,9 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1953
Baujahr Wärmeerzeuger: 1990
Energieeffizienzklasse: H

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

Verkaufspreis: 395.000,00 €

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



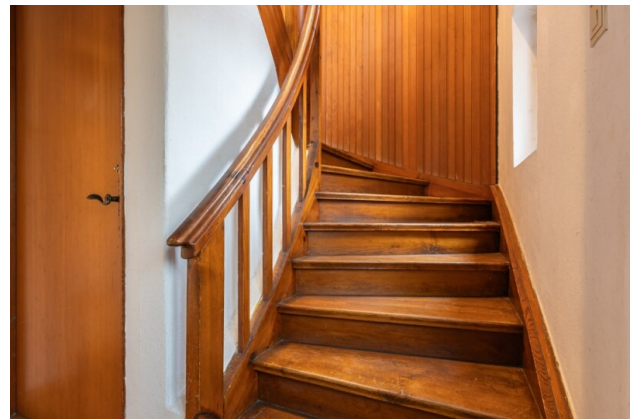
Günter Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil: 0171 / 677 36 23
eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder







Grundrisse

