

---

**Passau-Ilzstadt/Freyunger Straße: Historisches Wohnhaus mit Kleingarage**

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 130,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 74,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

<b>Befeuerungsart:</b>	Städtische Stromversorgung	Städtische Wasserversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	Kein Energiepass erforderlich
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Parkett
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau-Grubweg historischer Stadtteil Ilzstadt, dort direkt in der Häuserzeile an der Freyunger Straße. Vom Verkehr her stark beeinträchtigt. Aufgrund der zentralen Lage alles zur Deckung des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Von hier aus erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad sehr leicht die Altstadt und das Stadtzentrum.

Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil Grubweg selbst, hier auch Schule und Kindergarten. Gegenüber befindet sich der Freizeitpark Bschütt. Dieser ist über eine Fußgänger- und Fahrradbrücke gut erreichbar.

### Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein historisches Haus in der Häuserzeile an der Freyunger Straße in der Ilzstadt. Die Ilzstadt wurde im 12. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt, ursprünglich bildete diese den Ausgangsort des Goldenen Steiges, hier wurden die Säumer über die Donau gesetzt, untergebracht und gepflegt. Bis in das 20. Jahrhundert besaß die Ilzstadt ein von ihrer früheren Geschichte geprägtes Ortsbild. In den 1930er Jahren wurden im Zuge der Verbreiterung der Freyunger Straße am Ilzufer die ersten Gebäude abgerissen. Die Freyunger Straße in der heutigen Form wurde in den 60er und 70er Jahren errichtet.

Es handelt sich um ein in Reihe gebautes Haus, welches auf der Rückseite direkt an den Felsen angebaut ist. So ergibt es sich, dass es keine Freifläche gibt. Vorhanden ist lediglich eine Balkonterrasse auf der Rückseite zum Felsen hin: Der Austritt erfolgt über das Studio im Dachgeschoss.

Die Immobilie verfügt über Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss. Auf der Eingangsebene im Erdgeschoss befinden sich folgende Räumlichkeiten: Garage mit Rolltor, sowie eine Waschküche. Die Garage ist sehr kurz und nur für ein Kleinfahrzeug (z.B. Smart) zu nutzen. Im OG I: zwei Schlafräume mit je 12 13 m<sup>2</sup> (einer dieser Räume ist ein Durchgangszimmer), WC, kleine Kochnische und Dusche (der Abfluss dieser Dusche funktioniert nicht richtig). Im OG II ist der Wohn-/Ess-/Kochbereich untergebracht (insgesamt ca. 25 m<sup>2</sup>), ein Bad mit Badewanne und Waschbecken, sowie ein separates WC. Das Dachgeschoss ist ausgebaut: Es handelt sich um einen recht hellen, großzügigen Studioraum mit Fenster. In der Giebelseite zur Freyunger Straße hin, einigen Dachfenster und rückwärtigen Ausgang zum Felsen hin auf einen Balkon/Terrasse in Stahlkonstruktion. Da das Haus an den Felsen angebaut wurde gibt es an der Hausrückwand im EG, 1. und 2.OG immer wieder Probleme mit Mauerwerksfeuchte.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Wohnhaus

Baujahr: unbekannt

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 15 m<sup>2</sup> (Garage)

Etagen: EG, 2 OGs, DG

Zimmer gesamt: 4

davon Schlafzimmer: 2 - 3

Küchen: 1

Badezimmer: 2

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Gas-Zentralheizung

## Exposé - Objekt-Nr.: H10411

Endenergiewerte: Ensembleschutz keine Energieausweis notwendig

Balkon: Balkon/Terrasse Austritt bei DG Rückseite Felsen

Garage: Einzelgarage

Grundstück: 74 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: großteils Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Gas-ZH
- Geschosstreppen: EG/OG: Steintreppe, ab 1.OG: Holztreppe

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

Garage, Waschküche

#### **Obergeschoss I:**

Zwei Zimmer, WC, Kochnische + Dusche

#### **Obergeschoss II:**

Wohn-/Ess-/Kochbereich, Bad mit Badewanne und Waschbecken, WC

#### **Dachgeschoss:**

Ausgebauter Studioraum

### **Grundstück:**

74 m<sup>2</sup>. Vollständig überbaut.

### **Garage:**

Einzelgarage im Haus integriert mit Rolltor. Die Garage ist sehr kurz und nur für einen Kleinwagen (Smart) geeignet.

### **Sonstige Angaben:**

Da die Immobilie mit der Rückwand direkt an den Felsen angebaut wurde gibt es immer wieder Probleme mit Mauerwerksfeuchte im Erdgeschoss, sowie in den Obergeschossen. Der Abfluss der Dusche im 1.OG funktioniert wohl nicht richtig und muss geprüft werden. Das Haus ist leer und bezugsfrei. Die jetzt im Haus verbauten Einbauschränke und die Kücheneinrichtung soll im Haus bleiben und werden mitverkauft. Der im Haus befindliche Holzofen erfüllt die neuen Abgasnormen nicht mehr und darf nicht mehr betrieben werden.

### **Energiekennwerte:**

Ensembleschutz keine Energieausweis notwendig

**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](mailto:guenter.resch@immobilien-resch.de)

**Weitere Bilder**





