
**PASSAU HAIDENHOF-NORD: Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und
Entwicklungspotenzial, Bj. 1939**



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 110,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 35,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 552,00 m ²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1939
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 376,40 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	H	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Terrasse	
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen Parkett	Laminat Teppich
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie liegt im südlichen Stadtgebiet von Passau, im beliebten Stadtteil Haidenhof Nord. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Passauer Innenstadt und weiterer Stadtteile. Zudem besteht eine gute Anbindung an die regionalen Bundesstraßen und Autobahnen, was insbesondere für Pendler attraktiv ist.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Rad- und Freizeitaktivitäten ein und verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe.

Beschreibung:

Das angebotene Einfamilienhaus aus dem Jahr 1939 befindet sich auf einem ca. 552 m² großen, ebenen Grundstück in gewachsener Wohnlage von Passau-Haidenhof Nord. Die Immobilie überzeugt durch ihren charmanten Charakter, eine solide Bausubstanz sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ideal für Paare oder Familien, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

In den 1980er Jahren wurde das Haus umfassend saniert und seither laufend instandgehalten. Ein weiterer wichtiger Modernisierungsschritt erfolgte im Jahr 2021 mit dem Einbau moderner, dreifach verglaster Kunststoffenster, die zu einem verbesserten Wohnkomfort und einer höheren Energieeffizienz beitragen.

Mit einer Wohnfläche von rund 110 m² bietet das Haus eine funktionale und gut durchdachte Raumaufteilung. Insgesamt stehen vier Zimmer sowie zwei vollwertige Badezimmer zur Verfügung. Die Raumstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung beispielsweise mit Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer und passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen optimal an.

Ausstattung:

- Mauerwerk: Massive Bauweise
- Zwischendecken: Beton- und Holzbalkendecken
- Dach: Satteldach mit Biberschwanzeindeckung
- Fenster: Kunststoffenster, 3-fach verglast (2021)
- Heizung: Öl-Zentralheizung (Baujahr 1980)
- Innentüren: Holzinrentüren
- Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Fliesen, Teppich

Raumaufteilung:

EG:

- Eingangsbereich
- Flur
- Wohnküche
- Badezimmer
- Ess- und Wohnzimmer

OG:

- Flur
- Badezimmer
- Kinderzimmer

Exposé - Objekt-Nr.: H10407

- Flexibel nutzbares Zimmer (Durchgang)
- Schlafzimmer

KG:

- Flur mit Platz für Waschküche
- Heiz-/Tankraum
- Kellerraum mit Ausgang ins Freie

Grundstück:

Das ca. 552 m² große, ebene Grundstück bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeit und Erholung. Ob Spielbereich für Kinder, gemütliche Terrasse oder Hobbygarten die Fläche lässt sich vielseitig gestalten und schafft einen angenehmen Rückzugsort im Grünen.

Garage:

Zur Immobilie gehören zwei Garagen mit einem dahinterliegenden Lager- bzw. Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Eine der Garagen ist mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet. Das Garagendach ist aktuell sanierungsbedürftig.

Sonstige Angaben:

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, der dem Baujahr sowie den durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Weitere Modernisierungen können je nach individuellem Anspruch vorgenommen werden und bieten Raum zur persönlichen Gestaltung. Das in der Immobilie befindliche Mobiliar/Inventar ist vom Käufer zu übernehmen.

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



Patrick Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



