

---

**Passau-Hacklberg/Aussichtslage: Reiheneckhaus**

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>380.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 140,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 231,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 269,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse: H

---

<b>Befeuerungsart:</b>	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen Teppich	Parkett
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau Stadtteil Hacklberg, idealer Standort. Von hier aus können Sie zu Fuß einkaufen. Der Bus hält vor der Tür. Schule und Kindergarten gibt es ebenso im Stadtteil, auch ein Gymnasium.

### Beschreibung:

Bestlage Hacklberg. Hoch oben am Berg mit vom Balkon des Dachgeschosses aus schönem Blick auf die Stadt steht ein Reiheneckhaus zum Verkauf. Es ist dies ein ideales Familienhaus: viele Zimmer und kleiner Garten, in dem Kinder gefahrlos spielen können. Das Haus hat 3 Etagen UG, EG und DG.

Das EG ist die mittlere der Etagen. Auf dieser Ebene befinden sich das Wohnzimmer und ein Arbeitszimmer, je mit Ausgang zum Südbalkon. Ferner die Küche, ausgestattet mit einer neuwertigen Einbauküche, das Gäste-WC und ein großzügiger Flur. Der ursprüngliche Bauplan sah hier einen 42 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich vor. Die Erstbesitzer und jahrzehntelange Bewohner des Hauses hatten sich aber dazu entschieden, aus diesem großen Raum zwei Zimmer zu machen. Würde man, sollte das baulich möglich sein, die Zwischenwand entfernen, könnte sich auf dieser Etage noch ein Abstellraum ergeben, weil dann der Zugang zum zweiten Raum wegfällt.

Im UG sind zwei Schlafräume je mit Ausgang zu Terrasse und Garten untergebracht und hier auch das Hauptbad, ausgestattet mit Badewanne/Dusche/WC und zwei Waschbecken. Ferner der Heizraum und ein Abstellraum, in welchem eine Sauna eingebaut ist.

Beim DG handelt es sich um einen offenen Studioraum ohne Zwischenwände mit ebenfalls Südbalkon und traumhaften Blick auf die Stadt.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Reiheneckhaus

Baujahr: 1975

Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 10 m<sup>2</sup>

Etagen: UG, EG, DG

Zimmer gesamt: 5

davon Schlafzimmer: 3 - 4

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Öl-Zentralheizung

Endenergiebedarf: 269,2 kWh(m<sup>2</sup>a)

Effizienzklasse: H

Balkon/Terrasse: im EG und DG: Balkon, im UG: Terrasse

Garage: Einzelgarage

## Exposé - Objekt-Nr.: H10408

Grundstück: 231 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 380.000,- €

### **Ausstattung:**

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Öl-Zentral mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Öl Erdtank
- Geschosstreppe: Betontreppe mit Steinbelag
- Innentüren: Furnierholztüren
- Bodenbeläge: Teppich, Parkett

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Flur, Windfang, Gäste-WC

#### **Untergeschoss:**

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/Dusche/WC, Flur, Abstellraum unter der Treppe, Heizraum, Abstellraum mit Sauna

#### **Dachgeschoss:**

Studio

### **Grundstück:**

231 m<sup>2</sup>. Kleiner, aber sehr schöner Garten. Der Garten ist abgeschlossen, so dass Kinder hier sicher spielen können.

### **Garage:**

Einzelgarage.

### **Sonstige Angaben:**

Das Haus ist bezugsfrei. Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche mit den E-Geräten und die verbaute Sauna. Eine Modernisierung des Hauses ist notwendig.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 269,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1975

Baujahr Wärmeerzeuger: 1990

Energieeffizienzklasse: H

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

**Verkaufspreis: 380.000,00 €**

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

---

**Weitere Bilder**

---



