Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Garten in Passau-Innstadt

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

Kaufpreis:	**Auf Anfrage**
Wohnfläche:	ca. 118,26 m²
Nutzfläche:	ca. 12,74 m²
Grundstücksfläche:	ca. 125,00 m²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil/Voll renovierungsbedürftig

Kennwert:	93,20 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	C

Befeuerungsart:	Gas	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Gäste-WC	
Balkon/Terrasse:	Terrasse	Wintergarten
Sonstiges/Wohnen:	Wasch- Trockenraum	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Böden:	Fliesen Parkett	Laminat

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Passauer Innstadt mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen:

- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Schulen und Kindergärten gut erreichbar
- Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Gute Anbindung an die Innenstadt von Passau
- Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung (Donau, Grünflächen, Radwege)

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen.

Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Passau-Innstadt. Die Immobilie bietet ca. 118 m² Wohnfläche, verteilt auf mehrere Ebenen, sowie einen Garten mit Terrasse und einen Wintergarten. Das Haus eignet sich ideal für Familien, Paare oder Käufer, die ein Objekt mit Gestaltungsspielraum suchen.

Eckdaten:

- Objektart: Reihenmittelhaus
- Wohnfläche: ca. 118 m²
- Zimmer: 4
- Grundstück: mit Gartenanteil
- Stellplätze: Garage + Stellplatz

Highlights der Immobilie:

- Ruhige und zentrale Lage in Passau-Innstadt
- Wintergarten mit zusätzlichem Wohnkomfort
- Terrasse mit Zugang zum Garten
-Gute Raumaufteilung über mehrere Ebenen
- Viel Potenzial zur individuellen Modernisierung

Außenbereich:

Der Garten bietet ausreichend Platz zur Erholung, für Familienaktivitäten oder individuelle Gestaltung. Die angrenzende Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten ideal.

Ausstattung:

- Reihenmittelhaus in massiver Bauweise
- ca. 118 m² Wohnfläche auf mehreren Ebenen
- 4 Zimmer, flexibel nutzbar (z. B. Büro, Kinderzimmer, Gästezimmer)
- Wintergarten mit vielseitiger Nutzung
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC
- Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen sowie
- Gaszentralheizung
- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz vorhanden
- Keller-/Abstellflächen bieten zusätzlichen Stauraum
- Gute Grundstruktur mit Renovierungs- und Gestaltungspotenzial

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

- Eingangsbereich / Diele sowie der Heizraum, Waschküche sowie weitere Kellerräume.

Souterrain.

- Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Küche
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer / Büo
- Badezimmer

Sonstige Angaben:

Zustand & Potenzial

Das Haus bietet eine solide Basis, jedoch auch Modernisierungsbedarf!
Dadurch eröffnet sich Käufern die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten. Ideal für alle, die ein Projekt mit Entwicklungspotenzial suchen.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises:Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:93,2 kWh/(m²a)
Energieträger: Gas
Baujahr Wohngebäude: 1978
Baujahr Wärmeerzeuger: 2015
Energieeffizienzklasse: C

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

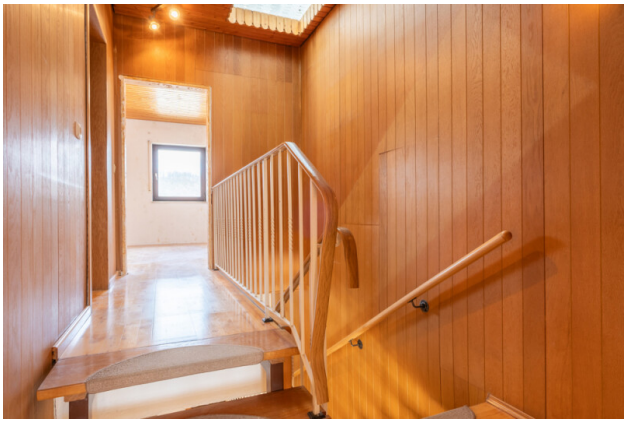
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner

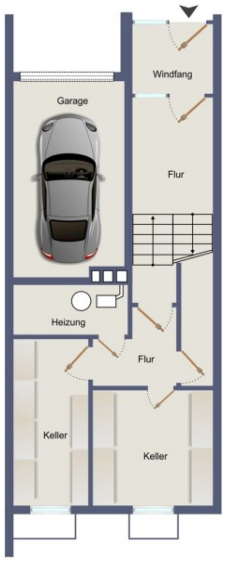
Patrick Resch
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

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

Weitere Bilder



Grundrisse


Garage
Windfang
Flur
Heizung
Flur
Keller
Keller

Spk.
Küche
WC
Zimmer
Zimmer
Terrasse

Schlafzimmer
Bad
Zimmer
Zimmer
Wintergarten