
Passau-Angerstraße: Einfamilienhaus, Baujahr 1978, 180° Blick auf die Altstadt



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

Kaufpreis:	365.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 130,00 m²
Nutzfläche:	ca. 15,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 277,00 m²
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	224,40 kWh/(m²*a)
-----------	-------------------

Energieeffizienzklasse:	G
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Garten	Terrasse
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Gartenmitbenutzung	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Passau, Angerstraße. Außergewöhnliche Wohnlage mit totalen 180-Blick auf die Altstadt, kurze Wege zu allem.

Beschreibung:

Ungewöhnlich Außergewöhnlich Einzigartig.

An der Angerstraße in Passau, auf einen Felsen etwa 10 m über der Straße, steht ein Einfamilienhaus zum Verkauf. Das Besondere: von hier aus genießen Sie einen 180-Blick auf die Altstadt. Man hat kurze Wege zu Allem. Unweit des Hauses gibt es einen Durchgang unter der Angerstraße, welcher direkt zur Donau führt. Was vielen unbekannt ist: Hier wurde beim Bau der Angerstraße ein Weg errichtet, hier steht auch eine Bank. An diesem schönen Ort mit Blick auf die Altstadt lässt sich der Feierabend genießen. Aber auch das Haus hat Freiflächen: Vom Esszimmer hat man einen Ausgang zu einer Naturterrasse mit Blick auf die Altstadt. Auch der Flur im Obergeschoss bietet zur Rückseite einen Ausgang auf eine ebene Fläche zwischen dem Haus und dem Felsmassiv.

Das Haus verfügt über 3 Etagen: EG, OG und teilweise ausgebautes DG. Im EG: Wohn-/Esszimmer (mit Ausgang ins Freie auf die Terrasse), Küche, Gäste-WC, Flur. Im Zwischengeschoss: ein Kellerraum, der auch die Gastherme und die Zähler beherbergt. Weiterhin hat man hier viel Abstellfläche. Im OG: Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad ausgestattet mit Badewanne/Dusche/WC und Waschbecken. Im DG: ausgebauter Dachraum mit Waschbecken, Dusche, Flur, weiters stehen zwei Dachfläche zur Verfügung, welche möglicherweise ausgebaut werden könnten (ohne Gewähr).

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: 1978

Wohnfläche: ca. 130 m²

Nutzfläche: ca. 15 m²

Etagen: EG, OG, DG

Zimmer gesamt: 6

davon Schlafzimmer: 4

Küchen: 1

Badezimmer: 2

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Gas-Zentral

Zusatzheizquelle: Kachelofen im Wohnzimmer

Endenergiebedarf: 224,4 kWh(m²a)

Effizienzklasse: G

Terrassen: Terrasse vom Esszimmer EG und vom Flur OG

Stellplatz: kein Stellplatz auf eigenem Grund! Möglicherweise Parkausweis bei der Stadt

Grundstück: 227 m²

Kaufpreis: 365.000,- €

Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Zwischendecken: massiv
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Gas-Zentral mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Bodenbeläge: Parkett

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Esszimmer, Terrasse, Küche, Flur, Gäste-WC, Windfang

Obergeschoss:

Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad/Dusche/WC, Flur, Ausgang zum Garten

Dachgeschoss:

Zimmer, Dusche, Flur, zwei Dachräume.

Grundstück:

227 m².

Sonstige Angaben:

Eine Zufahrt zum Grundstück ist nicht möglich. Zum Grundstück selbst führt eine Außentreppe mit etwa 20 Stufen hoch. Der letzte Bewohner hatte einen Parkausweis bei der Stadt Passau beantragt und erhalten. Der Einsatz des im Wohnzimmer verbauten Kachelofens ist wohl nicht mehr zulässig und muss erneuert werden.

Zusätzlich zum eigenen Grundstück wurde eine direkt angrenzende Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt gepachtet bisher. Die Jahrespacht beträgt zuletzt ca. 52,- € p.a.

Das Haus ist bezugsfrei.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf 224,4 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1978

Baujahr Wärmeerzeuger: 2019

Energieeffizienzklasse: G

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

Verkaufspreis: 365.000,00 €

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



