

## Erstbezug nach Sanierung Reihenmittelhaus 4-Zimmer, Küche mit EBK und Terrasse / Garten



|                  |              |
|------------------|--------------|
| Nutzungsart:     | Wohnen       |
| Objektart:       | Haus         |
| Detail:          | Reihenmittel |
| Vermarktungsart: | Miete        |
| Verfügbar ab:    | sofort       |

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kaltmiete:</b>             | <b>2.000,00 EUR</b>                     |
| <b>Nebenkosten:</b>           | <b>150,00 EUR</b>                       |
| <b>Garage/Stellplatz:</b>     | <b>50,00 EUR</b>                        |
| <b>Heizkosten in Nebenk.:</b> | <b>Nein</b>                             |
| <b>Warmmiete:</b>             | <b>2.200,00 EUR</b>                     |
| <b>Kaution:</b>               | <b>6.000,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten) |
| Wohnfläche:                   | ca. 158,00 m <sup>2</sup>               |
| Nutzfläche:                   | ca. 30,00 m <sup>2</sup>                |
| Grundstücksfläche:            | ca. 261,00 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer:                       | 5                                       |
| Baujahr:                      | 1962                                    |
| Zustand:                      | Teil-/Vollsaniert                       |
| Zustand Ausstattung:          | Teil-/Vollsaniert                       |
| Erschließung:                 | vollerschlossen                         |

|                                |                                       |                            |
|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| <b>Kennwert:</b>               | 156,50 kWh/(m²*a)                     |                            |
| <b>Energieeffizienzklasse:</b> | E                                     |                            |
| <b>Befeuerungsart:</b>         | Pellet<br>Städtische Wasserversorgung | Städtische Stromversorgung |
| <b>Küche:</b>                  | EBK                                   |                            |
| <b>Stellplatz:</b>             | Garage                                | Freiplatz                  |
| <b>Sanitär:</b>                | Dusche<br>Gäste-WC                    | Fenster<br>Tageslichtbad   |
| <b>Balkon/Terrasse:</b>        | Balkon<br>Terrasse                    | Garten                     |
| <b>TV:</b>                     | Kabelanschluss                        |                            |
| <b>Kommunikation:</b>          | DSL                                   |                            |
| <b>Zustand:</b>                | gepflegt                              | saniert                    |
| <b>Sonstiges/Wohnen:</b>       | Wasch- Trockenraum                    |                            |
| <b>Möbliert:</b>               | nicht möbliert                        |                            |
| <b>Fenster:</b>                | Kunststofffenster                     |                            |
| <b>Böden:</b>                  | Fliesen                               | Laminat                    |
| <b>Derzeitige Nutzung:</b>     | frei                                  |                            |

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Das Reihemittelhaus befindet sich im Passauer Stadtteil Haidenhof-Süd, im Bereich Ingling. Die gewachsene Wohnlage verbindet ein angenehm wohngeprägtes Umfeld mit der Nähe zu den wichtigen Einrichtungen der Dreiflüssestadt. Gleichzeitig sorgt die Lage am Inn für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Zentral gelegen und bestens erreichbar mit dem Auto oder Fahrrad ebenso wie mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Haltestelle Ingling befindet sich im näheren Umfeld. Die Stadtbuslinie K3 stellt eine direkte Verbindung zum Klinikum sowie zum Zentralen Omnibusbahnhof her. Laut aktuellem Fahrplan beträgt die Fahrzeit zum Klinikum nur wenige Minuten, der ZOB wird in rund zehn Minuten erreicht. Von dort aus bestehen weitere Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in die übrigen Passauer Stadtteile.

### Beschreibung:

Dieses gepflegte Reihemittelhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Wohnebenen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen eigenen Garten mit Terrasse. Zwei Balkone, eine Einbauküche, zwei Duschbäder sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das attraktive Raumangebot. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder Berufstätige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das geflieste Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Neben Eingangsdiele, Gäste-WC und separater Küche mit Einbauküche bietet das Wohn- und Esszimmer direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Ankleide und Balkonzugang, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein Tageslicht-Duschbad. Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein großzügiges Loftzimmer mit weiterem Balkon, ein Büro und ein zusätzliches Duschbad.

Im Kellergeschoss stehen eine Waschküche, ein Pelletlager sowie ein Keller- und Heizraum mit direktem Ausgang ins Freie zur Verfügung. Insgesamt überzeugt das Reihemittelhaus durch seine vielseitige Raumaufteilung, attraktive Außenbereiche und ausreichend Platz für Familie, Beruf und Freizeit.

### Ausstattung:

#### Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche mit EBK, Treppenhaus, Diele, Gäste-WC, Terrasse.

#### Obergeschoss:

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleide, Tageslichtduschbad, Treppenhaus, Balkon.

#### Dachgeschoss:

Loft, Büro, Tageslichtduschbad, Balkon.

#### Kellergeschoss:

Waschküche mit WM-Anschluss, Pelletraum, Heiz-/Kellerraum mit Außenzugang.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 158 m².

**Grundstück:**

Großteils ebenerdig, Kirschbaum und Außensteckdose Vorhanden, nicht eingezäunt.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 261 m²

**Generalsanierung in 2025:**

- Neue Fliesen im EG und allen Sanitärbereichen.
- Neue Bäder sowie Gäste-WC
- Laminatböden in den Schlafbereichen
- Großteils neue Fenster
- Neue Holztreppe
- Dachfenster
- und vieles mehr.

**Sonstige Angaben:**

Das Haus steht leer und kann sofort bezogen werden.

Der Pellet-Tank wurde mit 5,6 Tonnen Pellets gefüllt. Diese müssen beim Vermieter abgelöst werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind die Einbauküche sowie eine Garage mit davorliegenden Stellplatz.

**Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis  
Endenergiebedarf: 156,5 kWh/(m²a)  
Energieträger: Pellets  
Baujahr Wohngebäude: 1962, Baujahr Wärmeerzeuger: 2025  
Energieeffizienzklasse: E

**Kaution:** 3 Nettokaltmieten

**Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:**

2.000,00 € netto  
150,00 € Betriebskosten  
+ 50,00 € Stellplätze  
**2.200,00 € brutto**

**Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.**

---

## **Ansprechpartner**

---



### **Michael Resch**

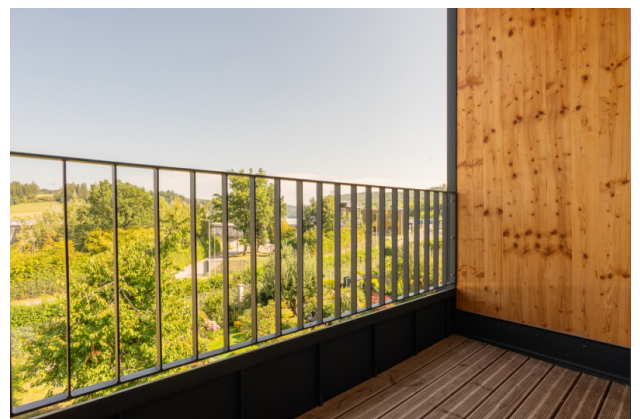
Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 / 450 60 12  
eMail: [michael.resch@immobilien-resch.de](mailto:michael.resch@immobilien-resch.de)

---

## Weitere Bilder

---







## Grundrisse

