

## Neu renoviertes Anwesen mit Nebengebäuden und Ausbauflächen Nähe Passau



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>1.600.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 360,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 13807,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	113,21 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	D
-------------------------	---

<b>Befeuerungsart:</b>	Pellet Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne Gäste-WC	Fenster Pissoir Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Garten	Terrasse
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Dielen	Fliesen
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In einer absolut ruhigen Lage in einem kleinen Weiler 10 12 km von Passau entfernt Nähe Schalding l.d.D. wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

### Versorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten können sehr gut in der Nahe gelegenen Stadt Passau erledigt werden. Die Entfernung zum Stadtbus beträgt ca. 1 km, so dass auch die Anbindung zu Schule, Bank und dergleichen gewährleistet ist. Erwähnenswert ist auch die gute Anbindung zur A3 über die Autobahnauffahrt Passau-Nord.

### Beschreibung:

Objekt: Anwesen mit Nebengebäuden, Grundbaujahr: ca.1930, Komplettrenovierung: 2012, Bauweise: OG: Ziegel, EG: Ziegel und Bruchsteine, Zwischendecken: teilweise Balkenlager, teilweise Betondecken, Bedachung: Ziegel, Fenster: Kunststofffenster 3-fach-verglast Bj. 2012 jeweils mit Rollos, Innentüren: Holz, Haustüre: Kunststoff, Bodenbeläge: Granit, Fliesen und Dielenböden, Treppe: Holztreppe, Heizung: Pelletheizung Fa. Fröhling Bj. 2012, Wohnfläche: ca. 360 m<sup>2</sup>, Grund: ca. 13.807 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

#### Wohnhaus:

##### **Erdgeschoss:**

Wohnküche eingebaut, Holzofen und Ausgang zur Terrasse, Esszimmer, offenes Wohnzimmer mit offener Galerie und Kachelofen, große Dusche mit WC, Urinal und biologischer Sauna, Waschmaschinenanschluss und Ausgang zur Terrasse, Diele

##### **Obergeschoss:**

Galerie Büro, Kinderzimmer, Diele mit Holzofen, Schlafzimmer, Ankleide, Bad mit großer Dusche + WC, Urinal und zwei Waschbecken

##### **Dachgeschoss:**

Bad/Dusche/WC und Urinal, Wohnküche (derzeit Schlafzimmer), Kinderzimmer, Schlafzimmer, Diele. Alle Räumlichkeiten hier haben Sichtdachstuhl.

##### **Keller:**

Heizraum mit Boiler und Solar und Lagerfläche

#### Nebengebäude I:

##### **Erdgeschoss:**

Heizraum mit Pelletheizung, Pufferspeicher

##### **Obergeschoss:**

Lagerfläche

#### Nebengebäude II:

##### **Erdgeschoss:**

Gewölbekeller mit Küche, Fußbodenheizung, zwei weitere Räumlichkeiten, Abstellraum/Heizraum, WC mit Waschbecken und Urinal

##### **Dachgeschoss:**

Rohbau, durchgehende Fläche für eine weitere Einliegerwohnung geplant, ca. 90 120 m<sup>2</sup>. Dachgeschoss komplett erneuert. Sichtdachstuhl.

#### Nebengebäude III:

Sehr große Scheune mit anliegendem Stall und weiteren separaten Kuhstall.

**Nebengebäude IV:**

3 zusammenhängende Garagen mit zusätzlich einer Arbeitsgrube, 2 weitere Einzelgaragen.

**Grundstück:**

Das Grundstück ist im Großen und Ganzen ebenerdig gelegen.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Tiefenbrunnen mit 50 m, Baujahr: 2023 und eine Kleinkläranlage Baujahr 2023 an die beiden Gebäude angeschlossen sind. Auf dem Grundstück befinden sich ein Folienschwimmteich mit einer Fläche von 30 x 15 m und ca. 80 Obstbäume.

**Sonstige Angaben:**

In jedem Bad und in jedem Stockwerk befindet sich eine Fußbodenheizung.

Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und kann nach Vereinbarung frei gemacht werden.

**Nutzung:**

Aufgrund der Lage und der Konstellation kann die Immobilie sowohl privat wie auch rein gewerblich oder auch für Tierhaltung sehr gut genutzt werden. Vergleichbare Objekte werden im näheren Stadtbereich von Passau äußerst selten zum Verkauf angeboten.

**Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 113,21 kWh/(m²a)

Energieträger: Holzpellets, Solarthermie

Baujahr Wohngebäude: 1930

Baujahr Anlagentechnik: 2012

Energieeffizienzklasse: D

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

**Verkaufspreis: 1.600.000,00 €**

**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

---



### **Christian Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 72 52 400

eMail: [christian.resch@immobilien-resch.de](mailto:christian.resch@immobilien-resch.de)

Weitere Bilder





