Passau-Rittsteig: Bungalow mit Wintergarten, Außenpool und separatem 1-Zim.-Appartement, traumhafter Fernblich über die Stadt hinweg



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

Kaufpreis:	**645.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 139,00 m²
Nutzfläche:	ca. 94,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 1189,00 m²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	446,20 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	H

Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Garten Wintergarten	Terrasse
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Passau-Rittsteig, dort in ruhiger Siedlungslage ohne Verkehr mit traumhaftem Fernblick über die Stadt hinweg ins Weite. Einkaufsmöglichkeiten im nahen Stadtteil Neustift, hier im Neustift-Center. Bushaltestelle der Stadtwerke Passau in der Nähe. Beste Verkehrsanbindung. Im Stadtteil Grundschule und Kindergarten, alle weiterführenden Schulen im Stadtgebiet.

Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein ursprünglich im Jahre 1957 errichteter Bungalow, welcher teilweise unterkellert ist. Von dem ursprünglichen Baujahr ist so gut wie nichts mehr zu erkennen, das Haus wurde fortlaufend renoviert und saniert, zuletzt im Jahr 2015. Im Jahre 2012 wurde im Garten des Hauses ein Nebengebäude errichtet, welches ein 26 m² großes Gäste-Appartement und einen Raum für die Pool-Technik beherbergt. Im Jahre 2010 wurde ein Wohn-/Wintergarten angebaut, sowie ein Außenpool 5 x 10 m, 1,50 m tief mit Überdachung zum Schieben (letztere 2020 neu) errichtet. Auch die ganze Ausstattung wie Bodenbeläge, Bad, Fenster, Dach, etc. wurden erneuert. Im Jahre 2016 wurde zusätzlich eine PV-Anlage installiert.
Betritt man das Haus befindet man sich in einer zentralen Diele. Von hier aus lassen sich alle Räumlichkeiten auf dieser Etage erreichen. Es dominiert der 39 m² große Wohn-/Ess-/Kochbereich, welcher Zugang zum 27 m² großen Wohn-/Wintergarten hat. Vom letzteren gelangt man in den Garten und zum Pool. Weiters auf dieser Etage drei großzügige Schlafräume, sowie Bad/WC. Das Haus ist teilweise unterkellert. Hier Heizraum/Waschküche, Tankraum, sowie Kellerräume.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Bungalow

Baujahr: 1957

Renovierung:fortlaufend renoviert, zuletzt 2015

Wohnfläche: ca. 139 m² + 26 m² separates Appartement im Garten

Nutzfläche: ca. 94 m² (incl. Garage)

Etagen: EG, KG

Zimmer gesamt: 4

davon Schlafzimmer: 3

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Heizungsart: Öl Zentral

Endenergiebedarf: 446,2 kWh(m²a)

Effizienzklasse: G

Wintergarten/Terrasse:Wohnwintergarten mit anschließender Terrasse

Garage: 1 Garage

Grundstück: 1.189 m²

Kaufpreis: 645.000, - €

Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dacherneuerung im Jahre 2007
- Fenster: Kunststoff weiß mit Isolierverglasung, Fenster neu in 2005
- Heizung: Öl-Zentralheizung, teilweise Fußboden, teilweise Heizkörper
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen

Renovierungen:

- Sanierung fortlaufend
- Schlafzimmer mit Fußbodenheizung und Kaminofen im Jahr 2022
- Flur mit Fußbodenheizung im Jahr 2020
- Wärmepumpenboiler im Jahr 2023
- Wärmedämmputz im Jahr 2018
- Dachboden gedämmt mit 200 mm Styropor
- Wintergarten mit 3-fach-Isolierung
- Hochwertige Gartenscheune 6 x 4 m im Jahr 2023

2005: Fenster neu, Kunststoff weiß
2007: Dach neu incl. Balken und Eindeckung, sowie Isolation oberste Geschossdecke
2008: Elektroleitungen neu

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:
Wohn-/Ess-/Kochbereich, Wohn-/Wintergarten, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad/WC, Flur, Abstellraum

Kellergeschoss:
Heizraum/Waschküche, Tankraum, Kellerräume.

Grundstück:

1.189 m². Das Grundstück ist angelegt und gezielt bepflanzt. Die Hauszufahrt und der Hauszugang sind befestigt.

PV-Anlage:

Im Jahre 2016 wurde eine PV-Anlage neu installiert. Diese ist im Kaufpreis enthalten und wird mitverkauft.

Zusatzheizquelle:

Im Hauptwohnbereich wurde ein gemauerter Holzofen verbaut

Garage:

Garage mit Sektionaltor für PKW + Abstellmöglichkeit für Motorrad, Fahrräder, etc. Die Garage verfügt über einen Direkteingang über den Wintergarten ins Haus.

Gäste-Appartement im Garten:

Im Jahre 2012 wurde ein Neubau errichtet. Dieser beherbergt ein 26 m² großes Gäste-Appartement und einen 3 m² großen Raum für die Pooltechnik. Das Appartement verfügt über einen Kamin zum Anschluss eines Holz- oder Pelletofens. Das Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer erzeugt.

Raumaufteilung:
1 Zimmer, Kochnische, Dusche/WC.

Pool:

Im Jahre 2010 wurde ein Außenpool mit den ca.-Maßen 5 x 10 m, 1,50 m tief, errichtet. Im Jahre 2020 wurde die Anlage um eine aus einzelnen Segmenten bestehende Überdachung erweitert. Diese fast Hallenbad ähnliche Situation erlaubt eine Nutzung des Pools von April bis November. Um den Pool wurde L-förmig eine großzügige Terrasse aus WPC-Dielen errichtet. Hier lassen sich ganz fantastisch Gartenbestuhlungen, sowie Sonnenliegen aufstellen.

Sonstige Angaben:

Das Haus steht leer und ist bezugsfrei.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf/verbrauch:446,2 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1957
Baujahr Wärmeerzeuger: 1989
Energieeffizienzklasse: G

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

Verkaufspreis: 645.000,00 €

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





























