

---

## Passau-Kohlbruck: Einfamilienhaus renovierungsbedürftig, Grundstück auf Erbpacht

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>320.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 70,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 630,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert:	81,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Ja

---

---

Energieeffizienzklasse:	C	
<b>Befeuerungsart:</b>	Elektro Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Stellplatz:</b>	Carport	
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	Terrasse
<b>Zustand:</b>	renovierungsbedürftig	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau-Kohlbruck dort völlig ruhig gelegen und sehr idyllisch in Waldrandnähe. Hier wohnt man gerne. Der Standort ist perfekt für Familien kein Durchgangsverkehr. Trotz dieser totalen ländlichen Lage lebt man absolut zentral und hat kurze Wege zu Schule, Kindergarten, Einkaufen, Freizeit und Sport. Eine Bushaltestelle mit hervorragender Busanbindung zum Erreichen von allem Notwendigen für den täglichen Bedarf liegt nur 5 Gehminuten entfernt.

### Beschreibung:

Verkauft wird ein im Jahre 2007 errichtetes Einfamilienhaus. Das Untergeschoss des Hauses ist in Massivbauweise erstellt. Ab Oberkante Untergeschoss ist dies ein Fertighaus der Herstellerfirma Libella. Im Erdgeschoss des Hauses ist der Hauptwohnbereich untergebracht, bestehend aus dem etwa 46 m<sup>2</sup> Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Direktausgang auf die Terrasse. Weiterhin auf dieser Etage: ein über 15 m<sup>2</sup> großes Schlaf- oder Arbeitszimmer, sowie ein Bad ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken, außerdem die zentrale Diele. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafräume, einer davon ist ein Durchgangszimmer, sowie ein Balkon und ein weiteres Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken. Das Haus ist voll unterkellert. Hier gibt es einen fast 40 m<sup>2</sup> großen Raum, welcher über einen Direktausgang ins Freie verfügt und somit gut als Hobbyraum geeignet ist, ferner ein Technikraum und einen weiteren Kellerraum.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: 2007

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>

Etagen: KG, EG, DG

Zimmer gesamt: 5

davon Schlafzimmer: 4

Küchen: 1

Badezimmer: 2

Heizungsart: Wärme-Rückgewinnungs-Pumpe

Endenergieverbrauch: 81,4 kWh(m<sup>2</sup>a)

Effizienzklasse: C

Balkon/Terrasse: Terrasse im EG, Balkon im OG

Carport: offener Carport für zwei PKW

Grundstück: 630 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 320.000,- €

### **Ausstattung:**

- Mauerwerk: KG: massiv, EG/DG: Fertighaus
- Dach: Satteldach
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Wärme-Rückgewinnungs-Pumpe, Fußbodenheizung
- Kamin: Kamin zur Anschlussmöglichkeit eines Festbrennstoffofen vorhanden
- Geschosstreppe: Holztreppe
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

Ca. 46 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Ess-/Kochbereich, Schlafzimmer, Diele, Bad/Dusche/WC, Terrasse.

#### **Dachgeschoss:**

3 Schlafräume, Balkon, Bad/WC, Diele

#### **Kellergeschoss:**

Ca. 39 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum mit Ausgang ins Freie, Technikraum, Kellerraum

### **Grundstück:**

630 m<sup>2</sup>. Am Grundstück herrscht überwiegend Rasenbewuchs vor.

### **Erbbaurecht:**

Das Grundstück steht nicht im Eigentum, **sondern wurde auf Erbbaurecht vergeben**. Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis ins Jahr 2104. Der derzeit zu zahlende Erbbauzins beträgt 3.402,- €. Vom Grundstückseigentümer liegt mit Schreiben vom Februar diesen Jahres ein Kaufangebot vor, welches den Ankauf des Grundstücks zu einem Preis von 240,- € je m<sup>2</sup> anbietet.

### **Carport:**

Offener Carport für zwei PKW ans Haus angebaut.

### **Inventar:**

Insel-Einbau-Küche mit den eingebauten Elektrogeräten. Diese Küche ist im Kaufpreis enthalten und wird mitverkauft.

### **Sonstige Angaben:**

Das Haus ist renovierungsbedürftig. Die Immobilie steht leer.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch: 81,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieträger: Strom - Stückholz  
Baujahr Wohngebäude: 2007  
Baujahr Wärmeerzeuger: 2007  
Energieeffizienzklasse: C

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

**Verkaufspreis: 320.000,00 €**

**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](mailto:guenter.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---



