
**Kaufgelegenheit in Topp Lage: PASSAU-Mariahilf: Einfamilienhaus -
Komplettsanierung 2012**



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 185,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 26,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 325,00 m ²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 161,20 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: F

Befeuerungsart:

Gas

Städtische Stromversorgung

Städtische Wasserversorgung

Küche:

EBK

Stellplatz:

Garage

Freiplatz

Sanitär:

Fenster

Wanne

Tageslichtbad

Balkon/Terrasse:

Balkon

Garten

Terrasse

TV:

Kabelanschluss

Kommunikation:

DSL

Zustand:

gepflegt

Fenster:

Kunststofffenster

Böden:

Fliesen

Parkett

Derzeitige Nutzung:

frei nach Vereinbarung

Beschreibung

Lage:

Passau Innstadt-Mariahilf. Besser kann man in Passau nicht wohnen. Total nahe am Stadtzentrum, aber in absolut ruhiger Siedlung. Von hier aus haben Sie kurze Wege zum Stadtzentrum/UNI/Klinik. Der Stadtteil verfügt über eine vollständige Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf. Auch einen Kindergarten und Grundschule gibt es. Weiterführende Schulen im Stadtgebiet.

Beschreibung:

Topp Kaufgelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen Passaus:

Oben auf dem Mariahilfberg, dort in einer ruhigen Siedlung gelegen, steht ein Einfamilienhaus zum Verkauf, welches im Jahre 2012 komplett saniert bzw. renoviert wurde. Die einzelnen Maßnahmen entnehmen Sie der Beschreibung. Das Haus wirkt wie ein Neubau, der Pflegezustand ist topp kaufen und einziehen.

Ideal ist dieses Haus für alle, die eine großzügige Wohnung suchen, aber doch mehr Wohnwert, als eine Wohnung bietet, haben möchten.

Ein Traum ist der 63 m² große Wohn-/Ess-/Kochbereich. Hier spielt sich das Leben ab, hier kommt die Familie zusammen, hier hält man sich mit Freunden auf. Vom Wohnbereich gelangt man ebenerdig hinaus auf die Terrasse, welche teilweise überdacht ist, und den Garten. So verschwimmen in der warmen Jahreszeit die Grenzen zwischen Drinnen und Draußen.

Sehr praktisch ist die Tatsache, dass die mit einem elektrischen Tor ausgestatte Garage über einen direkten Zugang ins Haus verfügt. Zur Garage hin offen ist der Technikraum, welcher gleichzeitig auch als Abstellfläche für Fahrräder, Sportequipment etc. dient.

Außerdem auf dieser Etage: ein Windfang, Garderobe, Gäste-WC und Speisekammer.

Auf der Schlafebene im Obergeschoß steht das Elternschlafzimmer mit dem Elternbad zur Verfügung, ferner zwei Kinderzimmer mit Kinderbad, sowie ein großer Flur, welcher mit Anbauschränken ausgestattet ist. Hier könnte auch ein Schreibtisch Platz finden. Benötigt jemand noch mehr Wohnfläche: dem Eigentümer liegt eine Ausbau Genehmigung für den Dachboden vor. Hier ließe sich ein schönes Studiozimmer oder weitere Schlafräume errichten.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: 1976

Komplettsanierung: 2012

Wohnfläche: ca. 185 m²

Nutzfläche: ca. 26 m² (Technik + Garage)

Etagen: EG, OG

Zimmer gesamt: 4

Küchen: 1

Badezimmer: 2

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Gas ZH

Endenergiebedarf: 161,2 kWh(m²a)

Exposé - Objekt-Nr.: H10442

Effizienzklasse: F

Balkon/Terrasse: überdachte Terrasse im EG

Garage: Einzelgarage, 2 KFZ-Stellplätze

Grundstück: 325 m²

Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Holz- Alufenster Internorm mit 3 Fach Verglasung, 2012 neu
- Rollläden: im EG elektrisch
- Heizung: Gas ZH, Anschluss an das Ferngasnetz
- Innentüren: Holz weiß
- Bodenbeläge: Eichenholz Parkett
- Treppe: Massiv

Renovierung:

Im Jahre 2012 erfolgte eine Komplettsanierung. Folgende Maßnahmen wurden ausgeführt:

- Neue Gas ZH neue Heizkörper
- Wasserleitungen neu (außer Kinderbad), Hauptbad neu
- Elektroinstallation neu
- Fenster neu Holz Alu Internorm mit 3 Fach Verglasung
- Bodenbeläge neu - Eichenholzparkett
- Video Sprechanlage

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohn-/Essbereich/Kochbereich, Diele, Gäste-WC, Garderobe, Speisekammer, überdachte Terrasse

Obergeschoss:

Schlafzimmer mit Hauptbad, 2 Kinderzimmer und Kinderbad, Diele/Schrankflur

Grundstück:

325 m² Grundstück, pflegeleicht und schön angelegt. Der Hauszugang, die Garageneinfahrt und die Stellplätze sind befestigt.

Garage:

Einzelgarage mit E-Rolltor, offen hin zum Technikraum.

Sonstige Angaben:

Die Immobilie wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Ein Bezug ist möglich im 1. Quartal 2027 zu einem fest zu vereinbarenden Termin.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 161,2 kWh/(m²a)

Energieträger: Gas

Baujahr Wohngebäude: 1976

Baujahr Anlagentechnik: 2012
Energieeffizienzklasse: F

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

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



