

Passau / Haidenhof

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit sonniger Balkon-Terrasse

Objektnummer: 25166002



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 254 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	25166002
Wohnfläche	ca. 147,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1974

Kaufpreis	480.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	04.01.2035	Endenergiebedarf	297.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



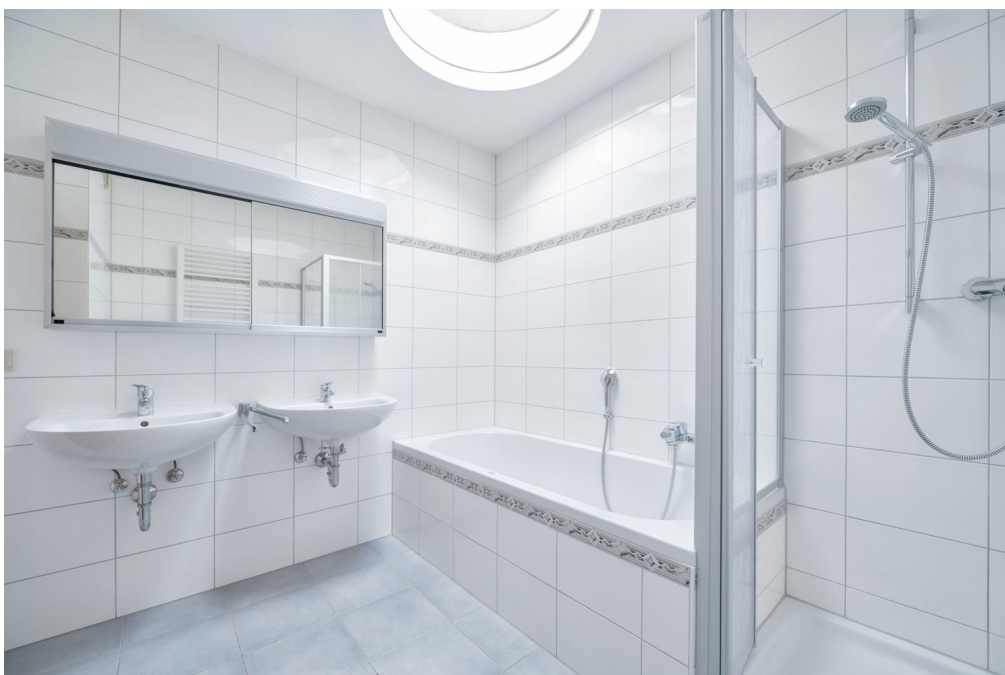
Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

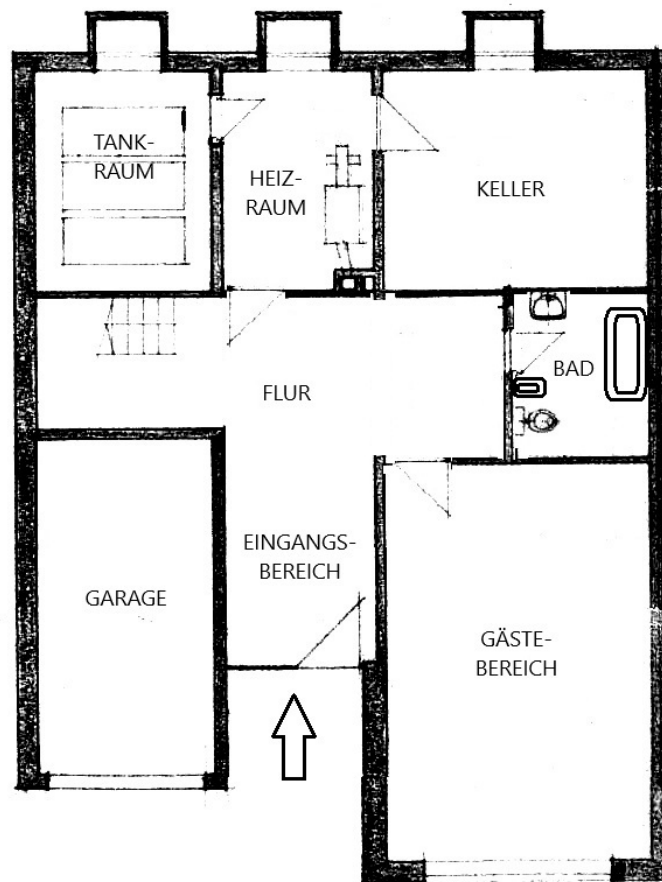
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

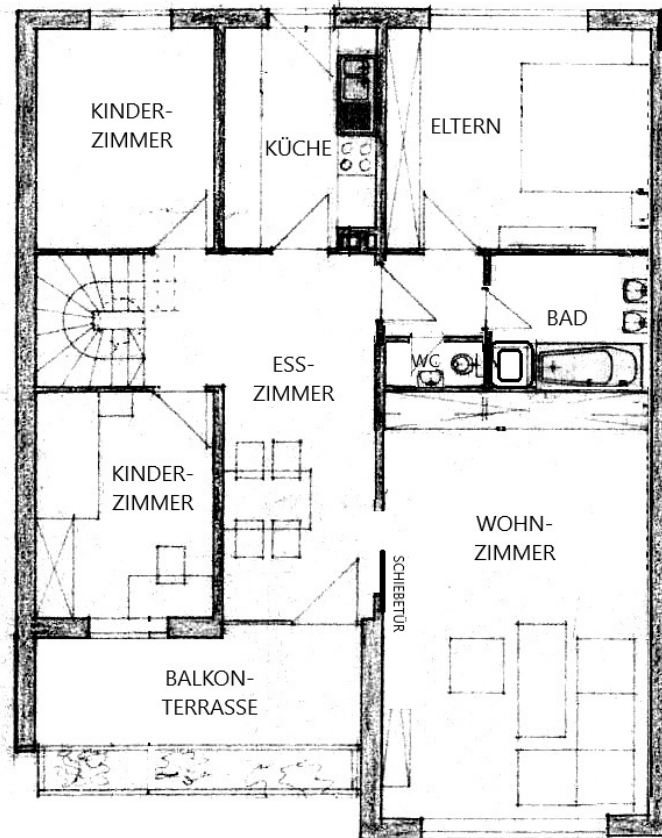
[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)



Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Ein erster Eindruck

Sie werden sich sofort wohlfühlen. Dieses Familienrefugium hat alles was man sich zum urbanen Wohnen wünscht. Eine gute, ruhige und dennoch zentrale Lage nahe der Kirche St. Anton. Ein Grundriss, der hell und modern ist. Ein großzügiger Terrassen-Balkon gen Süden ausgerichtet. Wenig Arbeit durch wenig Garten. Eine Garage im Haus integriert. Ein separater Gästebereich mit eigenem Bad und ggf. Küchenanschluss für das volljährige Kind, Au-Pair oder die Pflegekraft. Insgesamt vier mögliche Schlafzimmer. Eine bereits vorhandene Einbauküche und ein weiteres modernes, weißes Bad direkt im Elternbereich. Das Reiheneckhaus mit zwei Etagen und Flachdach verfügt über einen angenehm großen Eingangsbereich. Im Erdgeschoss befindet sich der bereits angesprochene Gästebereich mit eigenem Bad, der auch hervorragend als Homeoffice genutzt werden kann. Die Garage, ein Kellerraum sowie die für die Heizung notwendigen Räume komplettieren das Erdgeschoss. Im Obergeschoss findet man den äußerst großzügigen Essbereich, eine Küche mit schicker Einbauküche sowie zwei Kinderzimmer. Der Elternbereich ist ein wenig abgetrennt und besteht aus einem kleinen Vorraum, den man als Teil einer Ankleide nutzen kann sowie einem modernen Duschbad mit zusätzlicher Badewanne, einem Doppelwaschbecken und einem großen beleuchteten Spiegelschrank. Das Wohnzimmer ist sehr hell und hat eine schöne Sicht gen Süden. Von der Küche aus gelangt man zudem durch eine Tür in den Außenbereich. Hier kann man mit Lust und Laune ein wenig garteln, sich einen Kräutergarten anlegen oder diesen Teil ohne große Arbeit als kleine Rasenfläche nutzen. Das Haus wurde innen frisch geweißelt. Die Fenster sind 2011 erneuert worden. Die Heizung funktioniert bestens. Eine Einbauküche mit allen wünschenswerten Elektrogeräten ist vorhanden. Es gibt keinen Reparaturstau. Das Haus ist unbewohnt und leer. Sie können somit sofort einziehen und sich den Traum vom Eigenheim schnellstmöglich erfüllen. Die Grundrisse entsprechen nicht in jedem Detail den tatsächlichen Gegebenheiten, geben aber die Lage der jeweiligen Räume zueinander grundsätzlich wieder.

Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Ausstattung und Details

- sehr schöne, ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse
- 1.400 Meter in die City (ZOB und Bahnhof)
- sehr helle und großzügige Architektur
- großer Eingangsbereich
- vier Schlafzimmer möglich
- separater Gäste- oder Arbeitsbereich mit eigenem Bad
- Garage ins Haus integriert mit weiterem Stellplatz davor
- kleiner Garten = wenig Arbeit
- große Süd-Balkon-Terrasse
- Eichenparkett, teilweise Laminat oder Fliesen
- modernes Hauptbad mit Dusche und Wanne
- Einbauküche mit guten Elektrogeräten
- Ausgang in den Garten durch die Küche
- Satelliten-TV
- Fenster von 2011
- sofort beziehbar



**Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof**

## Alles zum Standort

Das Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße, die gleichzeitig Sackgasse ist. Somit kein Durchgangsverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist 200 Meter entfernt (Linie 1 und 2). Der nächste Bäcker 100 Meter. In die City (ZOB) sind es 1.400 Meter, die man somit auch gut zu Fuß bewältigen kann.

**Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 297.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)