

Passau / Haidenhof

Gepflegtes Einfamilienhaus mit sonniger Balkon-Terrasse

Property ID: 25166002



PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147,64 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 254 m²

Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

At a glance

Property ID	25166002	Purchase Price	480.000 EUR
Living Space	ca. 147,64 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1974	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	04.01.2035	Final Energy Demand	297.80 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



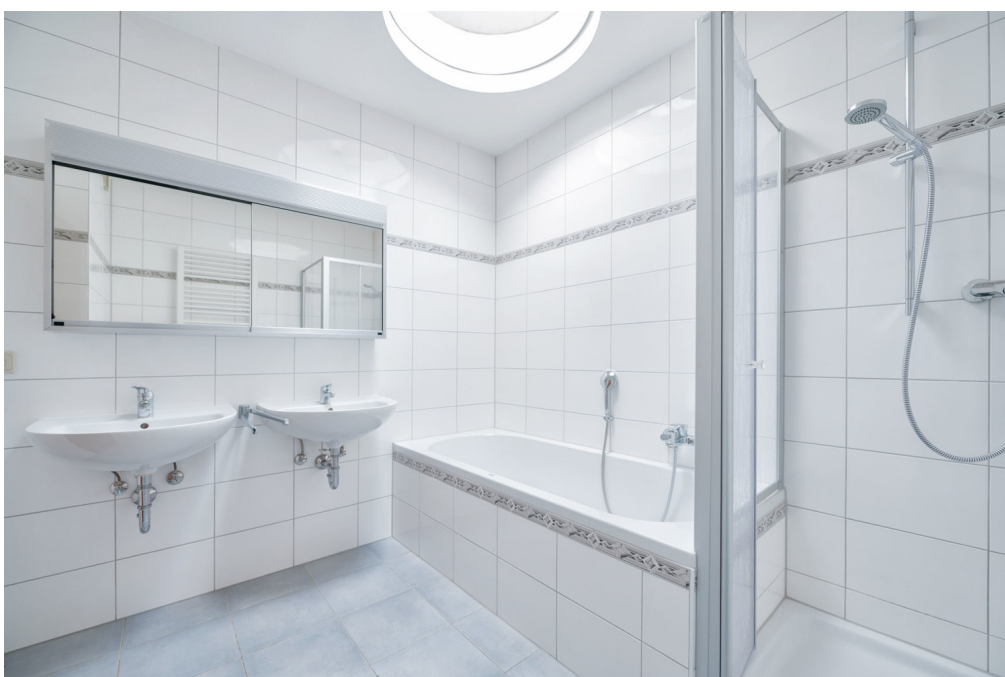
Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

The property

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

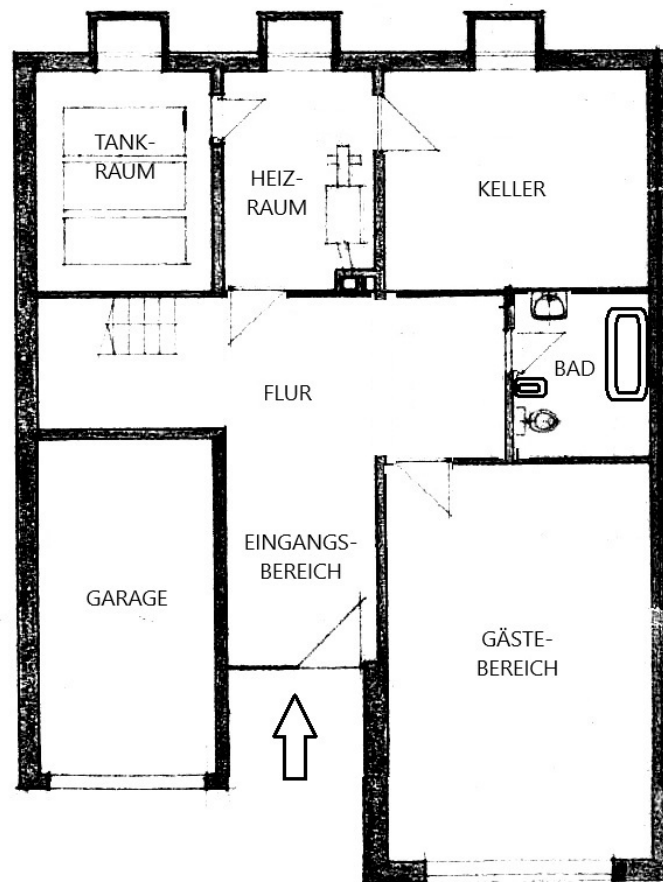
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

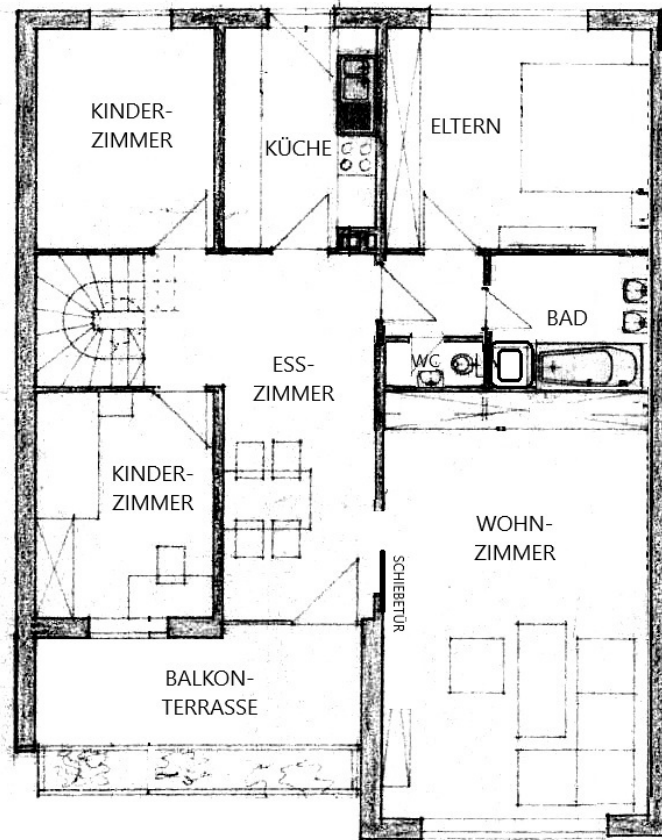
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau

Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

A first impression

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.

Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Details of amenities

- 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

Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

All about the location

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.

Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 297.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com