

Passau / Haidenhof

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit sonniger Balkon-Terrasse

CODE DU BIEN: 25166002

PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147,64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 254 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## En un coup d'œil

|                       |                           |                              |   |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25166002                  | Prix d'achat                 | 480.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 147,64 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison en bande d'angle   |
| Pièces                | 5                         | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher    | 4                         | Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |
| Salles de bains       | 2                         |                              |   |
| Année de construction | 1974                      |                              |   |

CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Informations énergétiques

|  |            |  |                             |
|--|------------|--|-----------------------------|
| Chauffage  | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique   |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.01.2035 | Consommation<br>d'énergie                                      | 297.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
|  |            | Classement<br>énergétique                                      | H                           |
|  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1974                        |

CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété



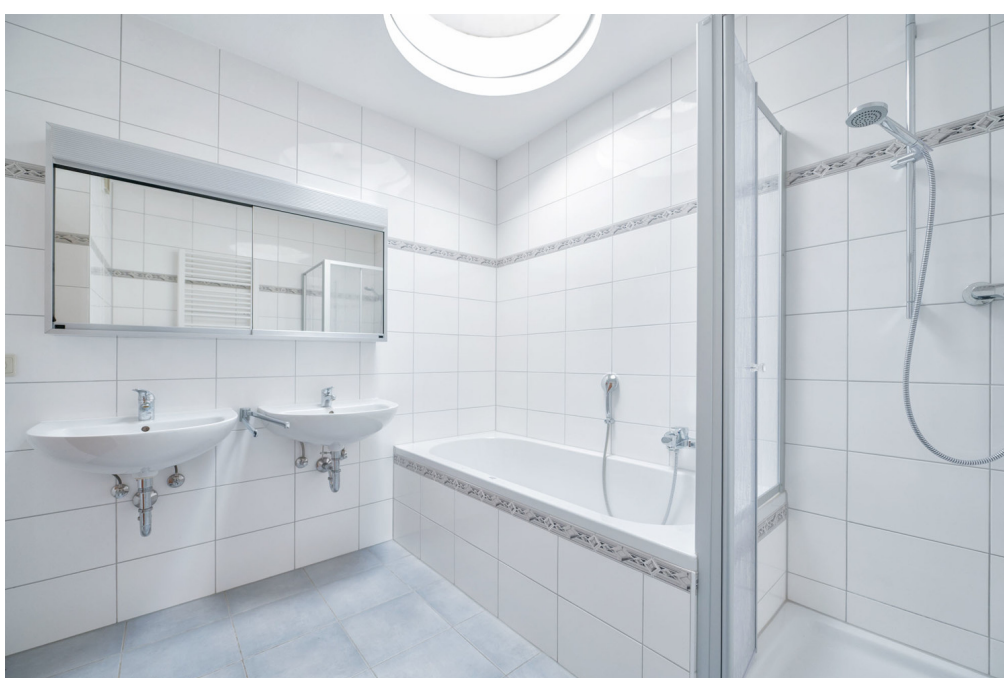
CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propriété

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)

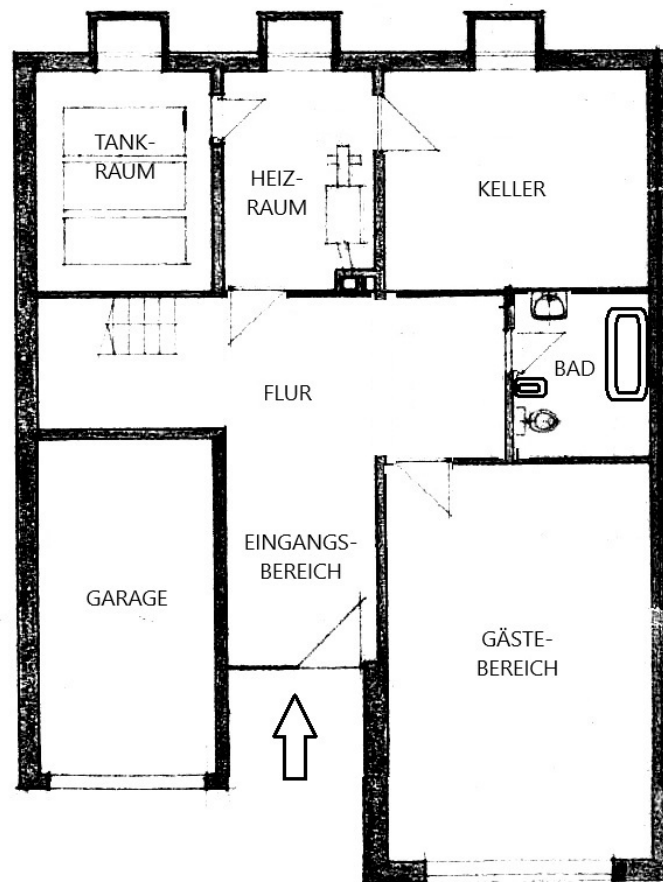
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

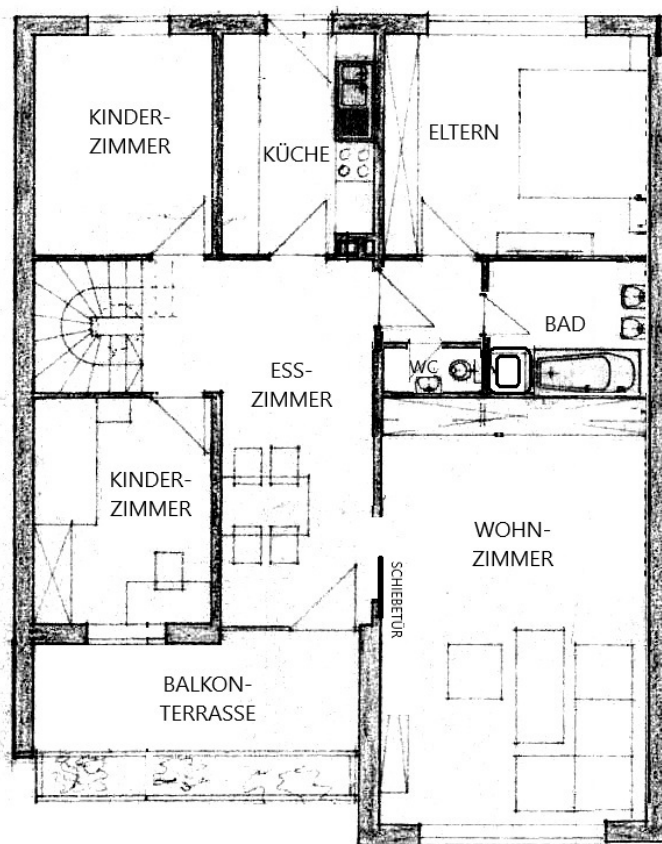
[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)



CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)