

Passau / Haidenhof

Gepflegtes Einfamilienhaus mit sonniger Balkon-Terrasse

????????? ??????????: 25166002

???? ??????: 480.000 EUR • ??????????: ca. 147,64 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 254 m²

???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	25166002	????? ???????	480.000 EUR
????????????	ca. 147,64 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	4		
??????????			
??????????	2	???????	WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1974		

???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	04.01.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	297.80 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	H
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????



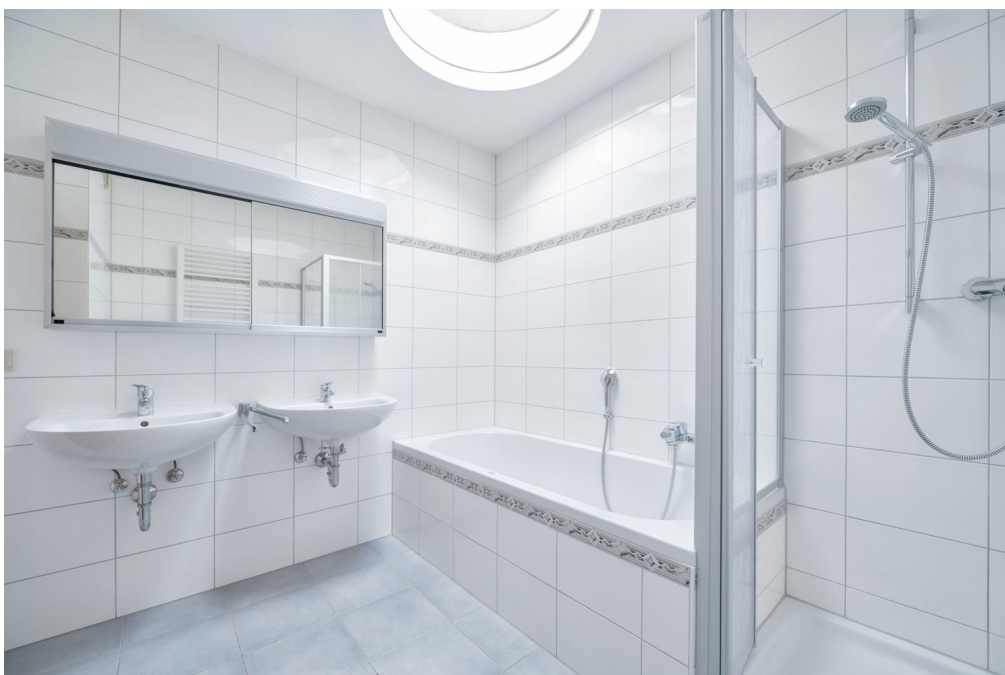
???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????



???????? ?????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ????????



???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Capital
MAKLER-KOMPASS
BESTE IMMOBILIEN
Top-Makler Passau
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IRE Immobilien
IM TEST: 5.903 Makler
GÜLTIG BIS: 09/23

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

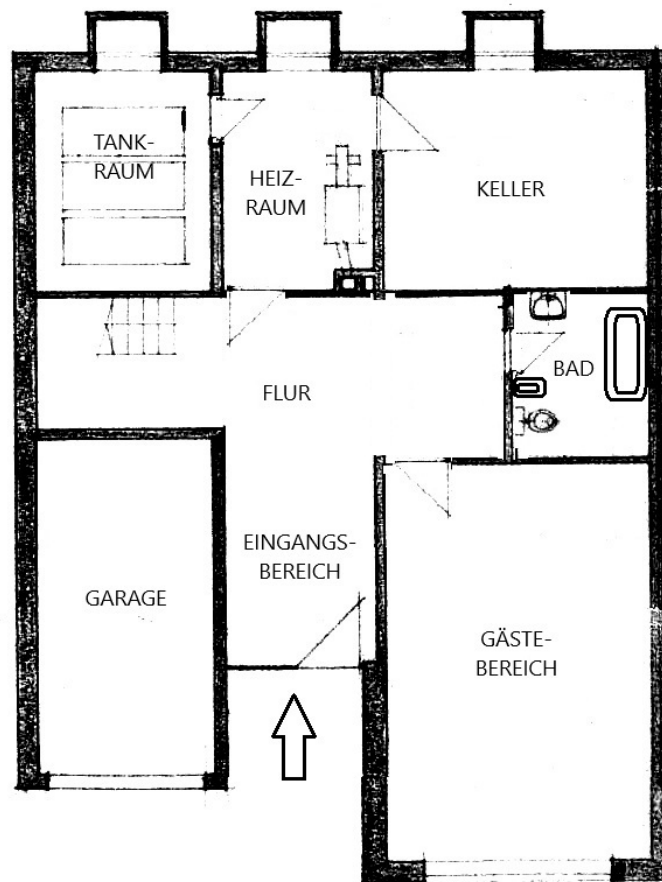
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

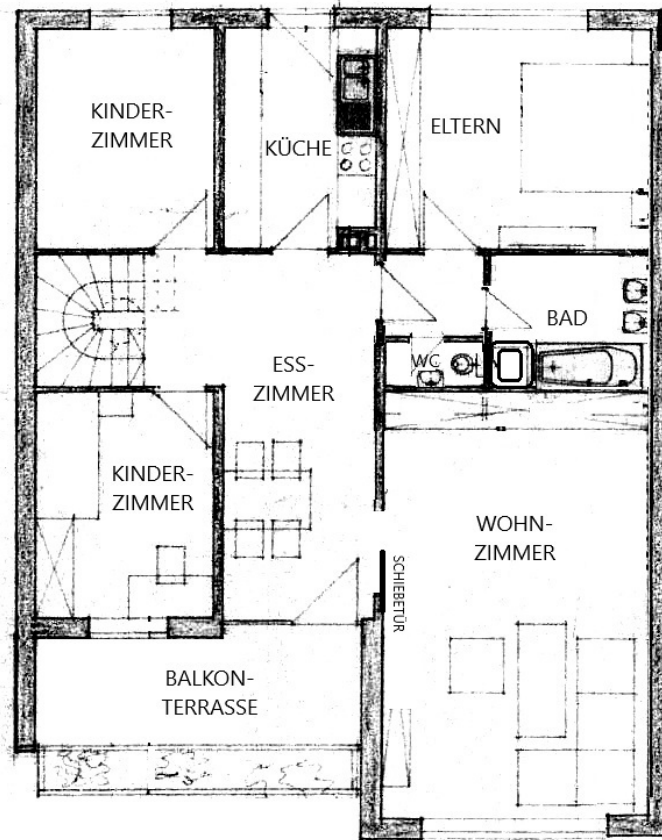
T.: 0851 - 21 18 92 30

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

???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Mathias Zank

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com