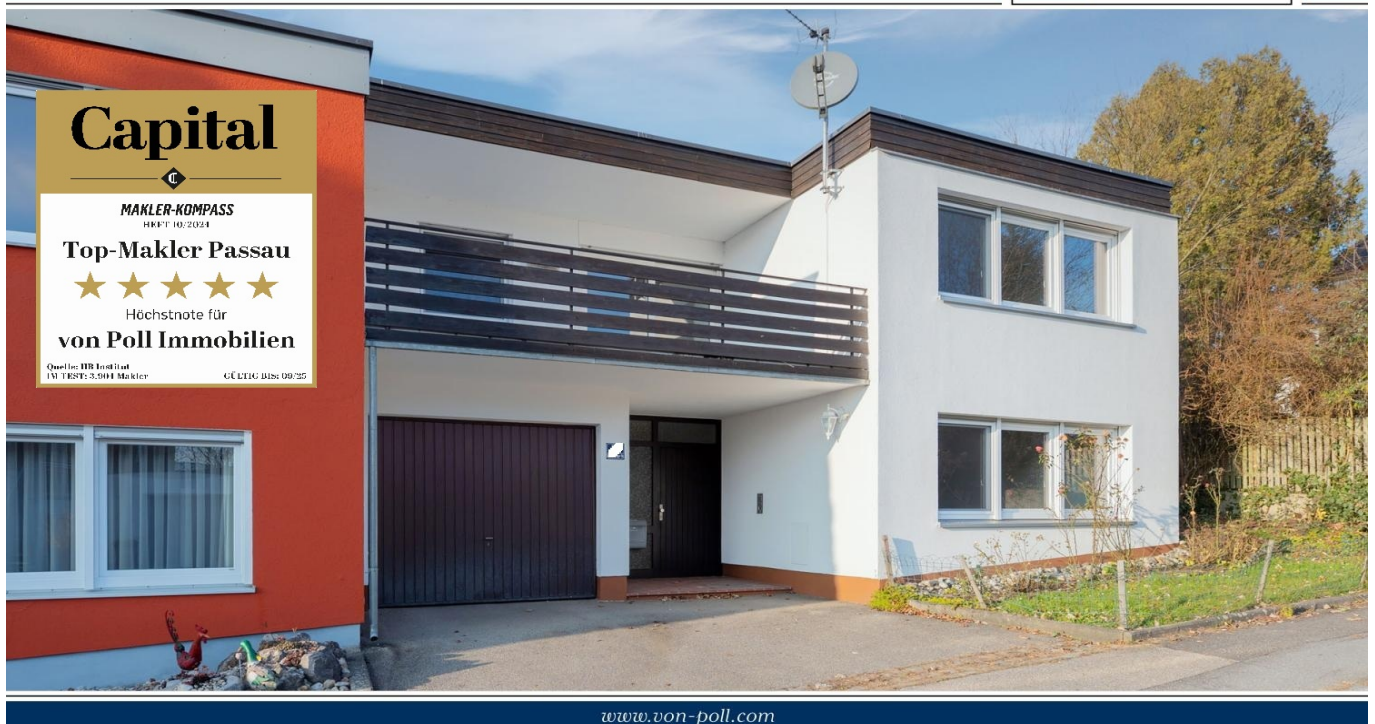


Passau / Haidenhof

Gepflegtes Einfamilienhaus mit sonniger Balkon-Terrasse

CODICE OGGETTO: 25166002

PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147,64 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 254 m²

CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25166002	Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Superficie netta	ca. 147,64 m ²	Casa	Villa a schiera d'angolo
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1974		

CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.01.2035	Consumo energetico	297.80 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Capital
MAKLER-KOMPASS
BESTE IMMOBILIEN
Top-Makler Passau
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IRE Institut
IM TEST: 5.003 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

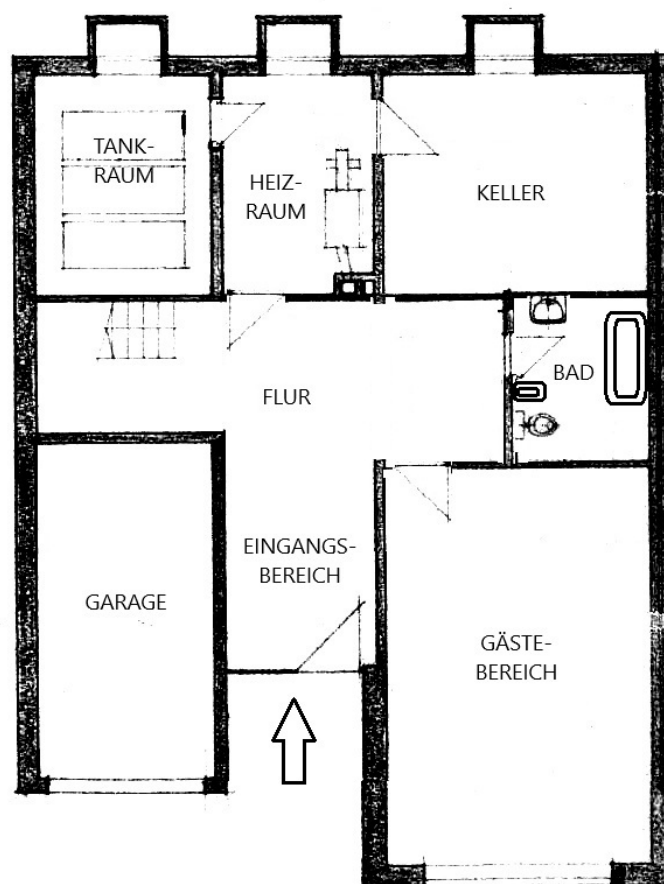
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

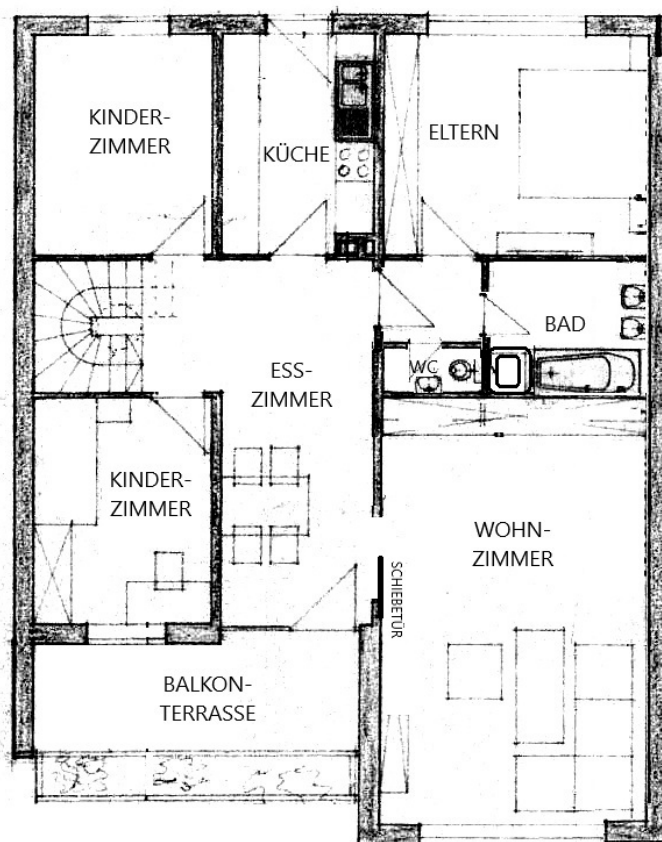
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau

CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com