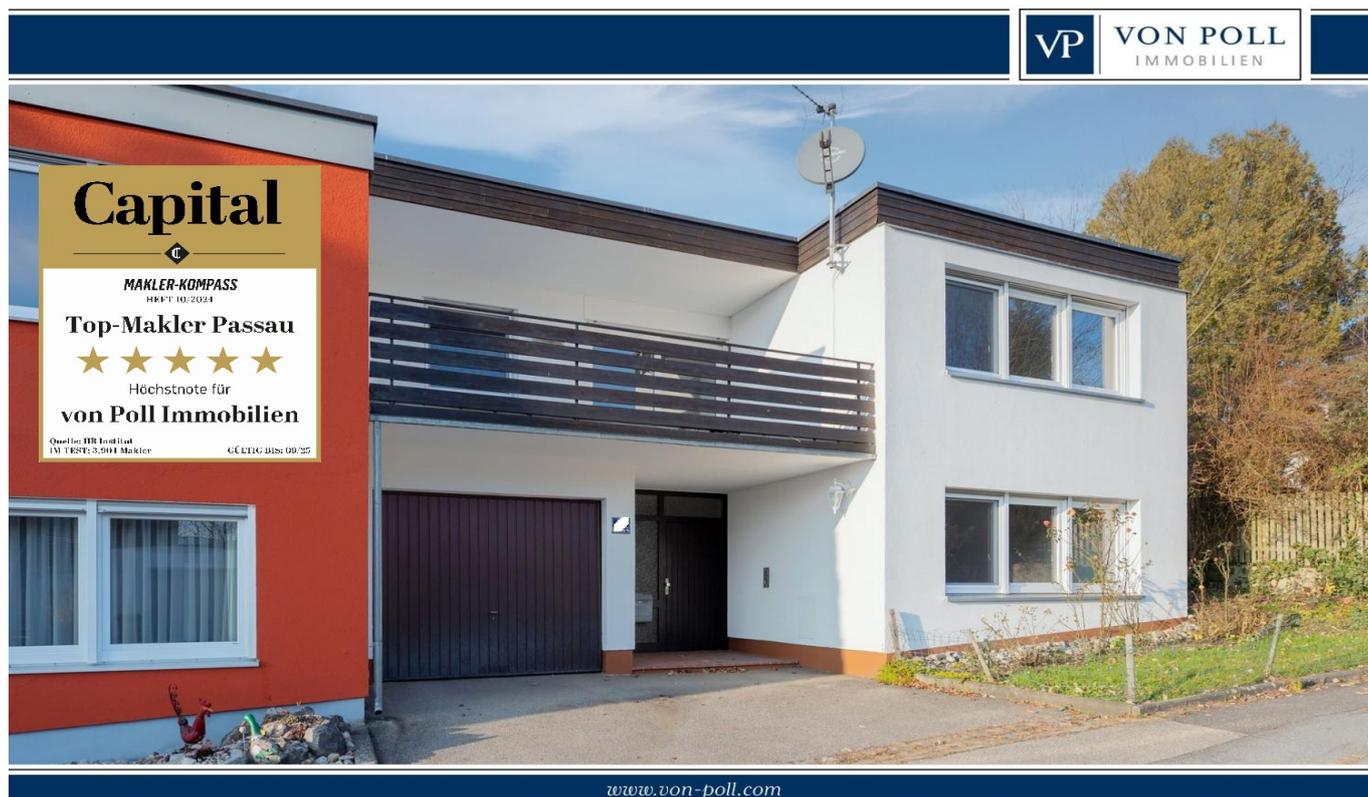


Passau / Haidenhof

Gepflegtes Einfamilienhaus mit sonniger Balkon-Terrasse

Número da propriedade: 25166002



PREÇO DE COMPRA: 480.000 EUR • ÁREA: ca. 147,64 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 254 m²

Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Numa vista geral

Número da propriedade	25166002	Preço de compra	480.000 EUR
Área	ca. 147,64 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5		
Quartos	4		
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1974		

Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	04.01.2035	Procura final de energia	297.80 kWh/m ² a
		Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



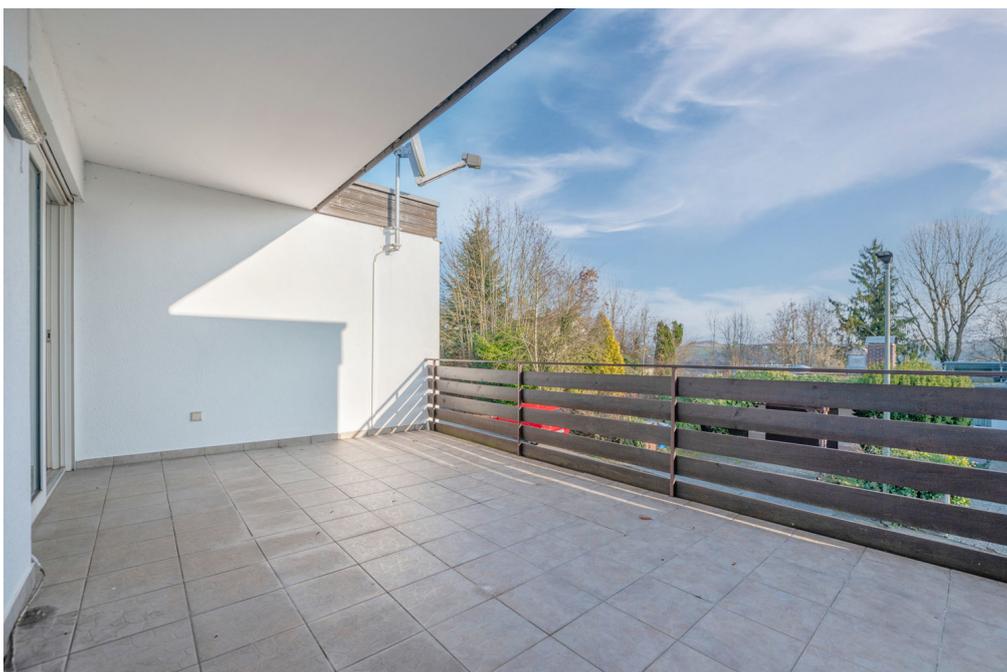
Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



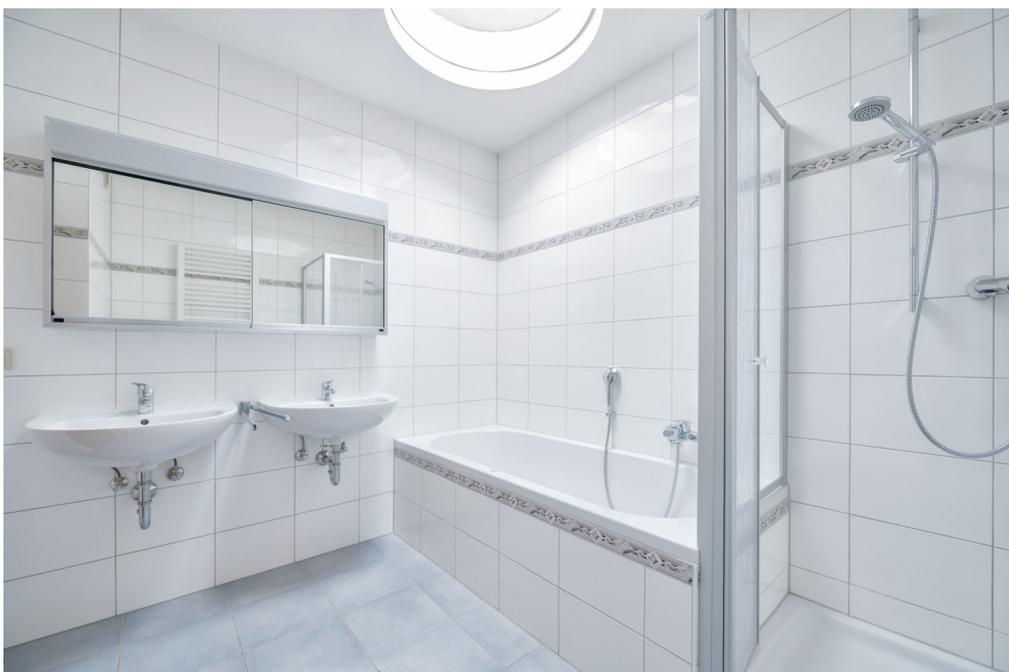
Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



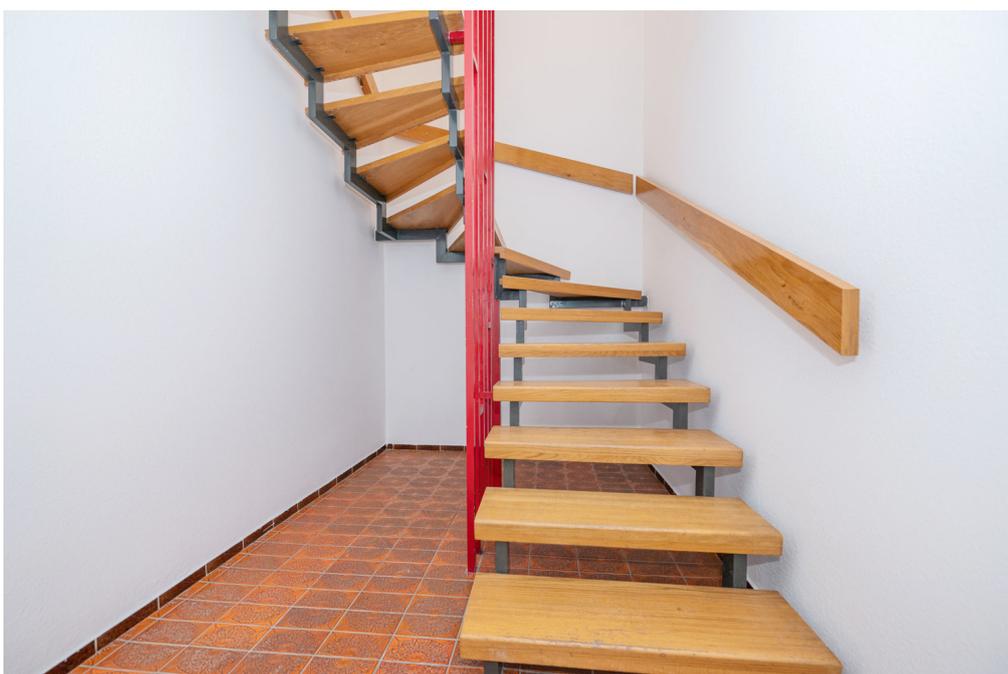
Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel



Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 0851 - 21 18 92 30

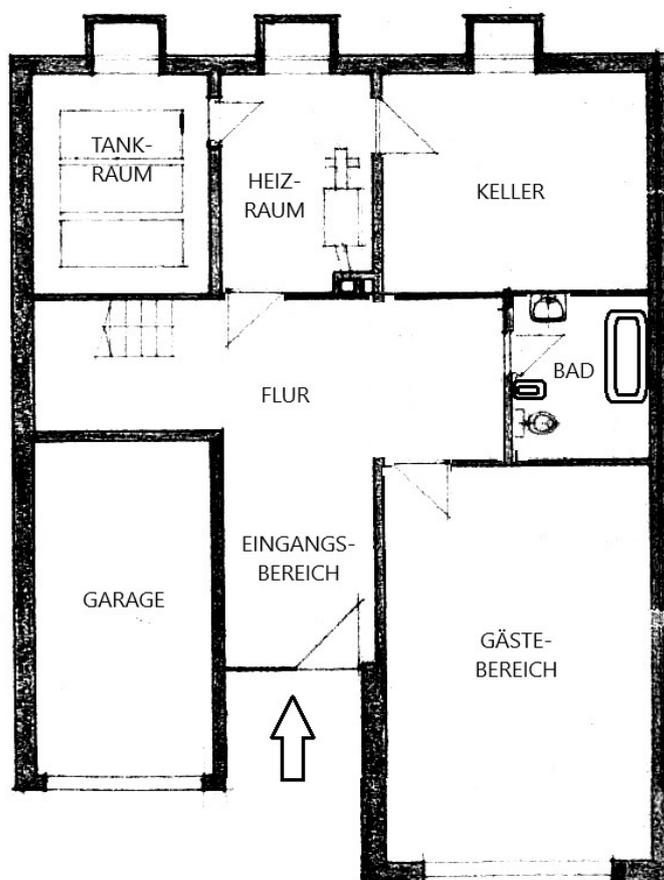
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

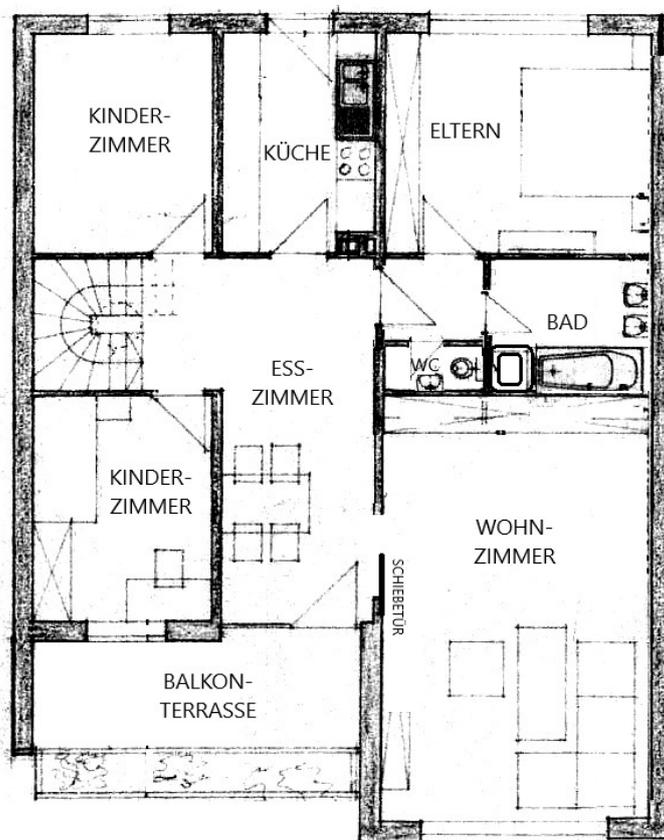
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau

Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25166002 - 94032 Passau / Haidenhof

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mathias Zank

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com