Passau

Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage

Objektnummer: 25166048



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 470 m²

Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Auf einen Blick

Objektnummer	25166048	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1999	Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.02.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	182.99 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Die Immobilie

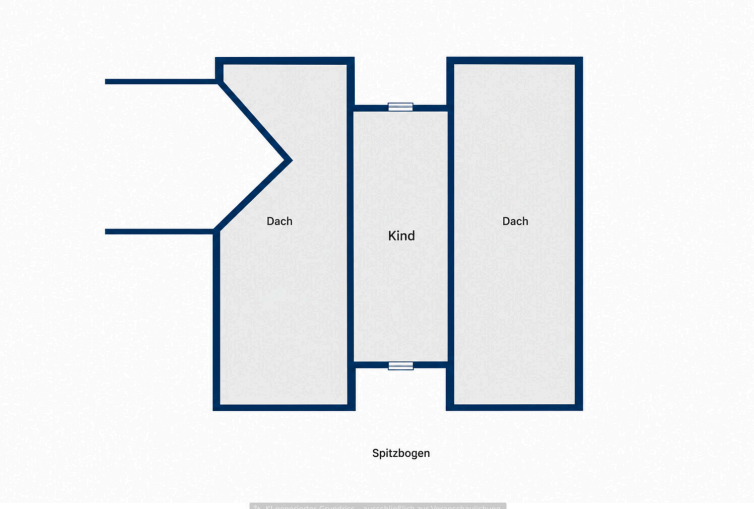


Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll teilsanierte Einfamilienhaus mit Doppelgarage wurde seit 1999 kontinuierlich modernisiert und gepflegt.

Es verbindet den soliden Charakter eines Massivsteinhauses aus dem Baujahr 1931 mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer idyllischen Lage – zentral in Passau und dennoch naturnah.

Die Lage in Neustift/Haidenhof überzeugt durch Familienfreundlichkeit und Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Busanbindungen sind fußläufig erreichbar. Ein Radweg verläuft direkt vor der Haustüre und führt sicher in die Passauer Innenstadt.

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse nahe der Bahnlinie. Laut Lärmsanierungsplan der Deutschen Bahn ist bis 2030 eine effektive Schallschutzwand geplant.

Auf ca. 123 m² Wohnfläche verteilen sich mehrere flexibel nutzbare Räume, in denen bis zu vier Schlafzimmer realisierbar sind.
Das Haus ist teilunterkellert und steht auf einem ca. 470 m² großen Grundstück mit neu angelegtem Garten (2022), der durch seine unverbaubare Aussicht und hohe Privatsphäre überzeugt.

Ein besonderes Highlight ist der 2001 erstellte Anbau mit großzügigem Tageslichtbad inklusive Dusche und Badewanne. Zwei Terrassen laden zum Entspannen im Freien ein.

Zu den letzten Modernisierungen (2022) zählen u. a. ein neuer Dachstuhl mit Dacheindeckung, Isolierung, Zwischendeckenisolierung, neu verputzte und gestrichene Fassade sowie neuwertige Kunststoff-Schallschutzfenster.

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung (1999) und einen zentralen Schwedenofen.
Eine moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Zum Außenbereich gehören eine großzügige Gartenhütte, ein Außenstellplatz, eine Doppelgarage sowie eine zusätzliche Zufahrt zum Garten für externe Nutzung. Ein privater Brunnen ergänzt die Ausstattung.

Neu installierte Wasser-, Abwasser-, Strom- und Glasfaserleitungen runden das Gesamtpaket ab.

Das Haus ist ab August 2026 bezugsfrei.

Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Ausstattung und Details

Wohnfläche ca. 123 m²
Grundstücksgröße 470 m²
Schallschutzfenster von 2001
neuer Dachstuhl mit Dacheindeckung 2001
Einbauküche
Flexible Raumaufteilung (WG-tauglich)
Küche mit Essbereich
Tageslichtbäder vorhanden
Zwei große Terrassen
Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz für Spielgeräte
Teilunterkellert
Ausreichend Abstell- und Nutzflächen
Ab August 2026 bezugsfrei
Doppelgarage + Stellplatz

Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im beliebten Passauer Stadtteil Neustift/Haidenhof. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem Bus erreichbar. Ein sicherer Radweg verläuft nahezu direkt vor der Haustüre.

Bushaltestellen sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie an überregionale Verkehrsachsen ist sehr gut. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnstraße eine angenehme Ruhe ohne nennenswerten Durchgangsverkehr.

Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25166048 - 94036 Passau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com