Passau

Wohnen mit Weitblick – Einfamilienhaus mit Südgarten in Passau

Objektnummer: 26166027



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102.72 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 661 m^2

Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

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

Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Auf einen Blick

Objektnummer	26166027
Wohnfläche	ca. 102.72 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.01.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

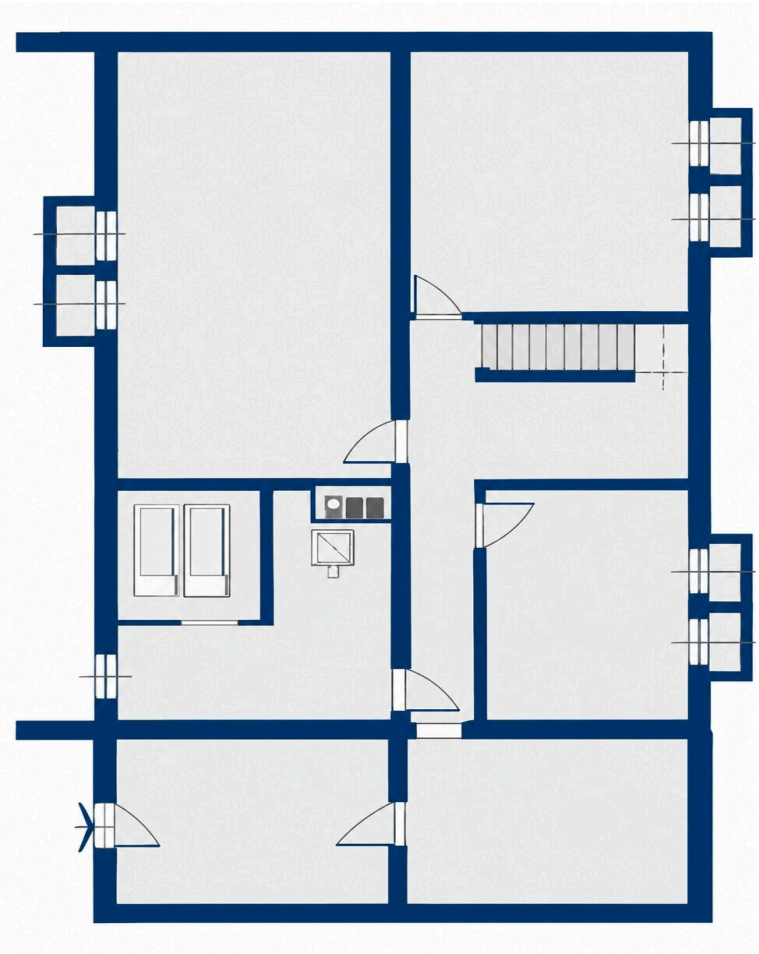
Die Immobilie

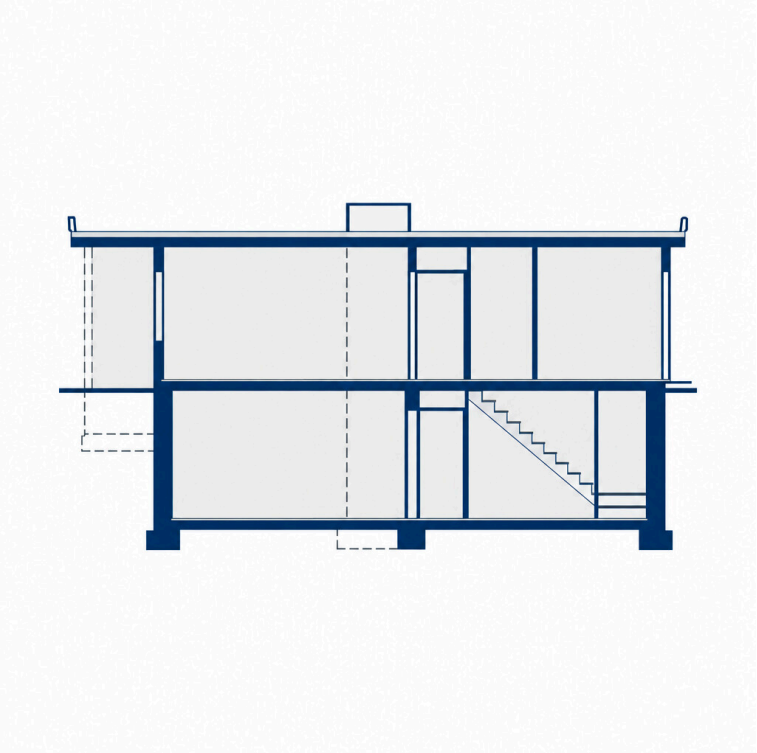


Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Grundrisse




KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26166027 - 94034 Passau

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage von Passau-Grubweg verbindet ein großzügiges Grundstück mit einem vielseitigen Raumangebot und einer schönen Aussicht. Das 1973 errichtete Fertighaus des Herstellers Neckermann-STREIF befindet sich auf einem ca. 957 m² großen Grundstück und verfügt über rund 102,72 m² Wohnfläche sowie insgesamt fünf Zimmer.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten, der viel Platz zum Spielen, Entspannen und für die individuelle Gestaltung bietet. Der schön angelegte Vorgarten bildet einen einladenden Rahmen für das Anwesen und unterstreicht bereits beim Betreten dessen freundlichen Charakter. Die Terrasse lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen. Von hier aus eröffnet sich ein reizvoller Ausblick in Richtung Österreich, der bei entsprechender Wetterlage und Föhn bis in die Alpen reicht. Dank der günstigen Ausrichtung profitiert das Anwesen zudem von einer nahezu ganztägigen Sonneneinstrahlung. Eine Garage ergänzt das Platzangebot.

Im Inneren erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung mit fünf Zimmern und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Familienzuhause, mit separatem Arbeitszimmer oder zusätzlichen Rückzugsbereichen: Das Raumangebot lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Die Ausstattung bietet eine solide Grundlage für eigene Gestaltungsideen.

Das Gebäude wurde seit dem Erwerb im Jahr 1987 fortlaufend instand gehalten und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Bereits 1987 wurden unter anderem das Dach, die Fassade, sämtliche Bodenbeläge sowie die Sanitäranlagen erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung mit einem Wärmeerzeuger ebenfalls aus dem Jahr 1987. In den folgenden Jahren wurden weitere Maßnahmen durchgeführt, darunter die Verlegung von Laminatböden im Jahr 2003, die Errichtung einer neuen Veranda 2008 sowie der Austausch von Fenstern, Rollladenkästen und Haustür an der Nordseite im Jahr 2010. Weitere Fassadenarbeiten erfolgten 2022. Besonders hervorzuheben ist die Erneuerung des Flachdachs einschließlich Wärmedämmung im Jahr 2023.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für Paare und junge Familien, die ein Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, sonniger Terrasse und schönem Fernblick in Passau-Grubweg suchen. Hier bietet sich die Möglichkeit, ein Zuhause mit viel Platz im Freien und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Ausstattung und Details

Ausstattung & Highlights
- Einfamilienhaus in Fertigbauweise von Neckermann-STREIF
- Ca. 102,72 m² Wohnfläche mit fünf Zimmern
- Großzügiges Grundstück mit ca. 957 m²
- Weitläufiger Garten mit viel Platz für Familie und Freizeit
- Sonnige Terrasse mit Fernblick Richtung Österreich und bei Föhn bis zu den Alpen
- Garage vorhanden
- Zentrale Ölheizung mit Wärmeerzeuger aus 1987
- Flachdach 2023 erneuert und wärmegedämmt
- Fassade 2022 neu gestrichen
- Fenster, Rollladenkästen und Haustür an der Nordseite 2010 erneuert
- Badezimmer 2011 neu gefliest
- Veranda 2008 errichtet
- Solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen

Lage & Infrastruktur
- Familienfreundliche Wohnlage in Passau-Grubweg
- Grundschule mit Ganztagsbetreuung direkt im Stadtteil
- Drei Kindertageseinrichtungen in Grubweg
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken vor Ort
- Spielplätze und Freizeitangebote in der näheren Umgebung
- Gute Anbindung an die Passauer Innenstadt und das Stadtbusnetz

Objektnummer: 26166027 - 94034 Passau

Alles zum Standort

Passau zählt zu den attraktiven Städten Ostbayerns und verbindet eine historische Altstadt mit einer lebendigen Universitätslandschaft, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die besondere Lage am Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz prägt das Stadtbild ebenso wie die reizvolle Verbindung aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsgebieten.

Der nördlich der Donau gelegene Stadtteil Grubweg zeichnet sich durch seine gewachsene Wohnstruktur und die gute Einbindung in das Passauer Stadtgebiet aus. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und verschiedene Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Stadtteil vorhanden und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Besonders für Familien bietet Grubweg ein interessantes Umfeld. Mit der Sport-Grundschule Passau-Grubweg einschließlich Ganztagsbetreuung und Hort befindet sich eine Grundschule direkt im Stadtteil. Ergänzt wird das Bildungs- und Betreuungsangebot durch mehrere Kindertageseinrichtungen, darunter die Caritas-Kitas St. Michael und St. Bartholomäus sowie der inklusive Kindergarten Haus Sonnenschein der Lebenshilfe. Weiterführende Schulen wie die Mittelschule St. Nikola, die Dreiflüsse-Realschule und verschiedene Gymnasien ergänzen das Bildungsangebot im Passauer Stadtgebiet.

Auch die Nahversorgung ist gut aufgestellt. Mit EDEKA Schwaiberger „bester EDEKA-Markt Deutschlands“, Netto und Lidl stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Arztpraxen und Apotheken, darunter das Ärztezentrum Passau-Nord sowie die Andreas und die Blaue Apotheke, ergänzen die medizinische Versorgung vor Ort.

Für Freizeit und Bewegung bieten sich verschiedene Spielplätze, Sportangebote und Grünflächen im Stadtteil an. Besonders der Spielplatz Am Seidenhof mit angrenzendem Bolzplatz sowie der Abenteuer- und Aktivspielplatz Grubweg schaffen attraktive Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus laden die Donauufer, die Passauer Altstadt und weitere Naherholungsgebiete zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und gemeinsamen Ausflügen ein.

Die Anbindung an die Passauer Innenstadt und die übrigen Stadtteile ist durch das Stadtbusnetz gewährleistet. Auch die überregionalen Verkehrsverbindungen sind über das Passauer Stadtgebiet gut erreichbar.

Insgesamt bietet Passau-Grubweg eine ausgewogene Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, familienfreundlicher Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ein Standort, der insbesondere für Familien und Paare interessant ist, die die Vorzüge einer Stadt schätzen und zugleich Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26166027 - 94034 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