



**EXPOSÉ**

**VERKAUFT: Doppelhaushälfte in Passau  
Haidenhof-Nord**



**ECKDATEN**

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 1976

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 129 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 22 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 330 m<sup>2</sup>

Garage: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis  
auf Anfrage**

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 5 Zimmer

- > 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 930991001-1355



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	94036 Passau - Passau, Stadtgebiet
Baujahr	1976
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	129 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	22 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	330 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	289,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-04-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1976
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Provision	3,57 % Käuferprovision

## Objektbeschreibung:

Die Doppelhaushälfte wurde 1976 errichtet und umfasst insgesamt ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Vollgeschosse (EG und 1. OG), und zwar wie folgt:

### Erdgeschoss:

Diele, Gäste-WC, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer

### Obergeschoss:

3 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Badezimmer, Balkon

Das Haus ist voll unterkellert, der Dachboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar. Zum Haus gehört eine Einzelgarage mit Zugang zum Garten.

## Ausstattung:

- Doppelhaushälfte mit angebaute Garage
- 2 Vollgeschosse + Keller und Dachboden
- Balkon, Terrasse
- Massivbauweise (Ziegel, d = 30 cm)
- überwiegend Holzfenster (1976)
- teilweise neuere Kunststofffenster
- Öl-Zentralheizung (1999) mit Stahltank im Gebäude (6900 l)
- Bodenbeläge Fliesen und Laminat
- Gäste-WC im EG
- Bad mit Dusche, Wanne, WC und 2 Waschbecken im OG

Im Wesentlichen sind folgende Modernisierungsmaßnahmen empfehlenswert:

Die Öl-Zentralheizung funktioniert, eine Modernisierung bzw. ein Austausch des Wärmeerzeugers ist in absehbarer Zeit anzuraten. Maler und Bodenbelagsarbeiten sind notwendig. Ggf. Austausch der alten Fenster im Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Badezimmer.

Darüber hinaus zeichnet sich das Gebäude durch eine solide Bauweise und eine zeitlose Architektur aus. Die durchdachte und wirtschaftliche Raumaufteilung mit drei Kinderzimmern bietet auch größeren Familien Platz.

## Lagebeschreibung:

Der Stadtteil Haidenhof liegt im Südwesten der Universitätsstadt Passau. Das beliebte Wohngebiet ist infrastrukturell bestens erschlossen; in jeweils ca. 5 Minuten erreicht man die Autobahnauffahrt zur A3, den Bahnhof sowie die Innenstadt. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Universität, Kindergärten und Schulen sowie das Klinikum befinden sich in einer Entfernung von ca. 1-3 km. Supermärkte sind in der Nähe und ebenso Freizeiteinrichtungen wie das Frei- und Hallenbad PEB, Fitnessstudios, ein Cineplex, das Stadttheater und viele Gastrobetriebe.

## Sonstiges:

\*\*\*\*\*

Bitte füllen Sie zur Kontaktaufnahme das Kontaktformular aus und geben Sie Ihre Telefonnummer an. Wir rufen Sie so bald wie möglich zurück!

\*\*\*\*\*

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall Maklerprovision in Höhe von 3,57% inklusive 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen.

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 5 Zimmer

- > 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 930991001-1355



Gerne laden wir Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehen Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zu Verfügung.

Gemeinsam mit der Kompetenz der FP Finanzpartner AG bieten wir Ihnen auf Wunsch ein individuell ausgearbeitetes Finanzierungskonzept, eine schlüssige Anlage- und Vermögensplanung sowie einen passenden Versicherungsschutz. Damit Sie auch langfristig Freude an Ihrer Immobilie haben!

## Objektbilder:



Ansicht

