

Passau / Neustift

# Familienparadies mit großem Südgarten | Kamin | Wintergarten | Doppelgarage

Objektnummer: 26166016



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 936 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift**

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

Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Auf einen Blick

Objektnummer	26166016	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 217,75 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.04.2036

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	249.30 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie

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](mailto:passau@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Die Immobilie



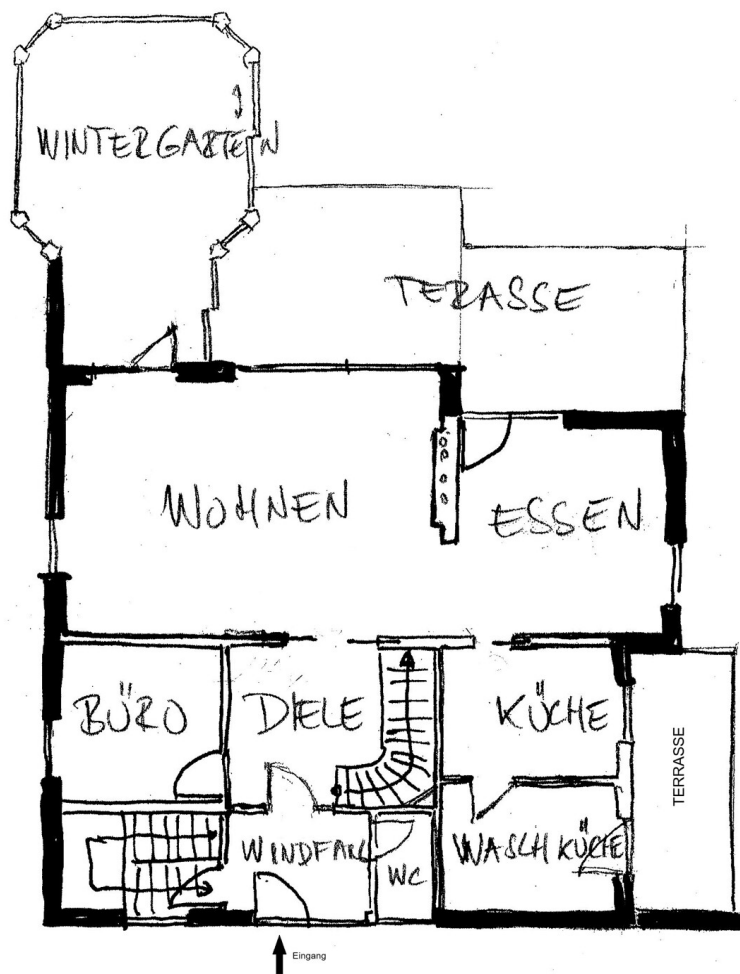
Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

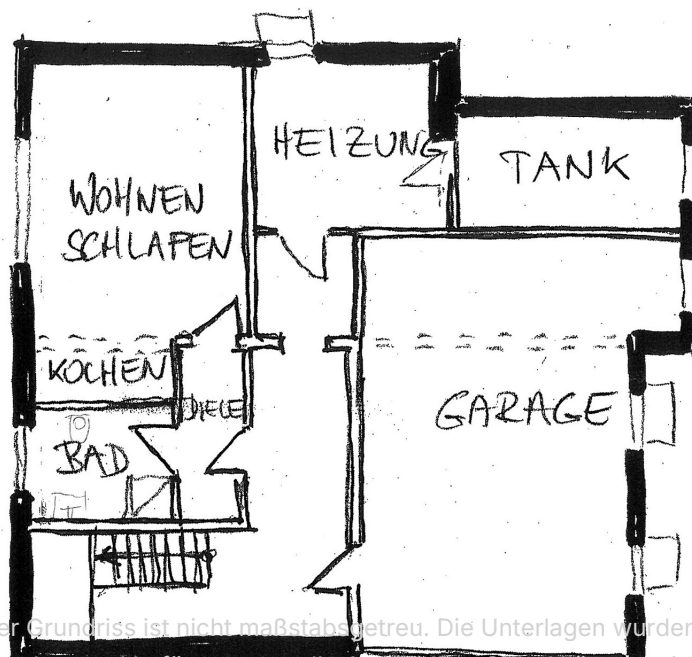
## Die Immobilie



Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift

## Grundrisse





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

**Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift**

## Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Seele. Großzügig. Zeitlos. Und bereit für das nächste Familienkapitel.

Manche Häuser beeindrucken mit Zahlen. Andere mit ihrem ersten Eindruck. Dieses Haus schafft beides.

In beehrter Wohnlage von Passau-Heining/Ortsteil Neustift erwartet Sie ein außergewöhnlich gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerbereich, Wintergarten, Doppelgarage und einem herrlich eingewachsenen Grundstück. Das Haus wurde 1975/1976 errichtet und von den heutigen Eigentümern seit dem Erwerb im Jahr 2001 laufend modernisiert und instand gehalten. Dabei wurden unter anderem die Fenster im Obergeschoss erneuert, die Wasserleitungen modernisiert, die Bäder saniert, Innentüren ausgetauscht, den gesamten Eingangsbereich mit einer modernen Treppe ins Obergeschoss großzügiger und luftiger gestaltet sowie zahlreiche weitere Verbesserungen vorgenommen. Das Ergebnis ist ein Haus, das heute deutlich jünger wirkt, als es sein Baujahr vermuten lässt.

Bereits beim Betreten vermittelt die markante Treppe ein Gefühl von Offenheit und Wohnqualität. Herzstück des Erdgeschosses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und großen Fensterflächen zum Garten. Hier spielt sich das Familienleben ab. Angrenzend befinden sich die Küche, ein separates Büro für Homeoffice oder Gäste, ein Hauswirtschaftsbereich sowie ein Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit Fußbodenheizung. Er erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und schafft zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Die angrenzenden Terrassen und der liebevoll angelegte Garten bieten viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen.

Im Obergeschoss stehen insgesamt vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, eins davon mit Balkonzugang. Ein großzügiges Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das große Familienbad wurde modernisiert und ist mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Eine komfortable Fußbodenheizung sorgt hier für zusätzlichen Wohnkomfort.

Das Untergeschoss eröffnet weitere Möglichkeiten. Neben Heiz- und Technikräumen befindet sich hier ein separater Wohnbereich mit Wohn-/Schlafraum, Küchenzeile und eigenem Bad. Ideal für erwachsene Kinder, Gäste, Au-pair, Mehrgenerationenwohnen oder

als abgeschlossener Homeoffice-Bereich. Von hier aus gelangen Sie zudem direkt in die großzügige Doppelgarage.

Mit rund 218 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem 936 m<sup>2</sup> großen Grundstück sowie einer durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Haus außergewöhnlich viel Platz für Familien, die Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre und Flexibilität legen.

Elektrische Rollläden, die gedämmte Dachgeschossdecke, der offene Kamin und der beheizbare Wintergarten runden das Gesamtbild ab.

Eine Immobilie für Menschen, die kein Haus von der Stange suchen. Sondern ein Zuhause mit Charakter, viel Platz und einem Garten, in dem Kinder noch unbeschwert spielen können. Hier lässt sich Wohnen, Arbeiten und Leben auf angenehme Weise miteinander verbinden.

**Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift**

## **Ausstattung und Details**

- Beliebte Wohnlage Passau-Heining / Ortsteil Neustift
- Lichtdurchfluteter Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Großer Wohn- und Essbereich
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Vier Schlafzimmer im Obergeschoss
- Büro für Homeoffice vorhanden
- Balkon an Kinderzimmer
- Modernisierte Bäder vorhanden
- Fußbodenheizung im Hauptbad
- Separate Einliegerwohnung möglich
- Doppelgarage mit Direktzugang
- Elektrische Rollläden vorhanden
- Laufend modernisiert seit 2001
- Erneuerte Fenster im Obergeschoss
- Erneuerte Wasserleitungen
- Überarbeitete Elektroinstallation
- Gedämmte Dachgeschossdecke
- Sonnige Terrasse am Garten
- Eingewachsener, privater Garten
- Familienfreundliche Raumaufteilung
- Ideal für Mehrgenerationenwohnen
- Zusätzlicher Gäste- oder Arbeitsbereich
- Viel Platz für Kinder
- Gepflegter Gesamtzustand
- Ruhiges Wohnumfeld
- Gute Verkehrsanbindung
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Sofort bezugsbereites Wohngefühl

**Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift**

## **Alles zum Standort**

- Bushaltestelle der Stadtbuslinien 7 und 9 nahezu direkt vor der Haustür
- Neustift Center mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten nur ca. 100 Meter entfernt
- Penny-Markt ebenfalls in weniger als 100 Metern erreichbar
- Bäckerei, Apotheke, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar
- Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule im Ortsteil Neustift vorhanden
- Passauer Innenstadt mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar
- Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten in die Altstadt und das Stadtzentrum
- Gute Anbindung an die Bundesstraßen B8 und B12 sowie an die Autobahn A3
- Universität Passau und Klinikum Passau schnell erreichbar
- Attraktive Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen

**Objektnummer: 26166016 - 94036 Passau / Neustift**

## Weitere Informationen

**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: 26166016 - 94036 Passau / Neustift**

## **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](mailto:passau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**