

Passau

# Liebevoll renoviertes Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage

Property ID: 25166048



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

**PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 470 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25166048 - 94036 Passau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## At a glance

Property ID	25166048	Purchase Price	398.000 EUR
Living Space	ca. 123 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1999	Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	10.02.2035	Final Energy Demand	182.99 kWh/m²a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25166048 - 94036 Passau

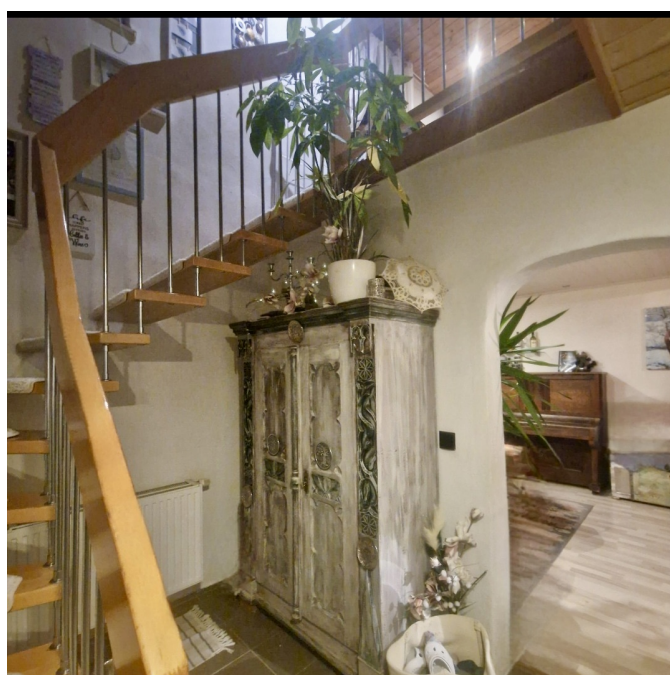
## The property





Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## The property



Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## The property





Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## The property





Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## The property



Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## The property



Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 0851 - 21 18 92 30

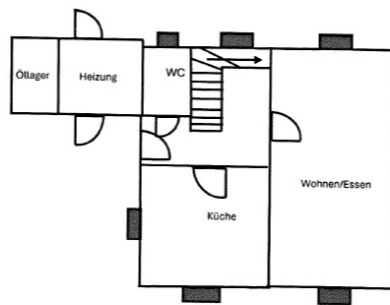
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

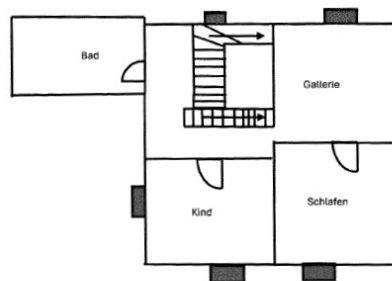
[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)

Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## Floor plans

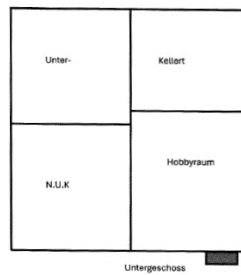
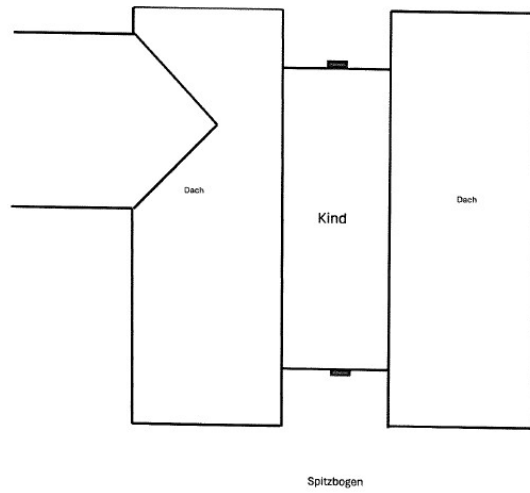


Erdgeschoss



Dachgeschoss





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## A first impression

Dieses liebevoll teilsanierte Einfamilienhaus mit Doppelgarage wurde seit 1999 kontinuierlich modernisiert und mit viel Herzblut 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.ä. 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.

Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## Details of amenities

Wohnfläche ca. 123 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße 470 m<sup>2</sup>  
Schallschutzfenster von 2001  
neuer Dachstuhl mit Dacheindeckung 2001  
Einbauküche  
Flexible Raumaufteilung  
Küche mit Essbereich  
Tageslichtbäder vorhanden  
Zwei große Terrassen  
Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz für Spielgeräte  
Teilunterkellert  
Ausreichend Abstell- und Nutzflächen  
Doppelgarage + Stellplatz



**Property ID: 25166048 - 94036 Passau**

## All about the location

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.

Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 182.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25166048 - 94036 Passau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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