

Passau

# Großzügiges Zweifamilienhaus auf schönem Grundstück mit genügend Platz für Ihre Ideen

????????? ??????????: 25166034



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

????? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 201,14 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ????: 865 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25166034 - 94034 Passau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ??? ??????

|                    |                           |                   |                       |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25166034                  | ???? ?????        | 585.000 EUR           |
| ??????????         | ca. 201,14 m <sup>2</sup> | ??????????        | Käuferprovision       |
| ????????           | 10                        |                   | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 6                         |                   | MwSt.) des            |
| ??????????         |                           |                   | beurkundeten          |
|                    |                           |                   | Kaufpreises           |
| ????????           | 2                         | ???? ???????????? | 1997                  |
| ???? ????????????  | 1962                      | ??????            | ???????,              |
|                    |                           |                   | ???????????????       |
|                    |                           |                   | ???????, ????????     |

??????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

????????????? ???????????

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????????    | VERBRAUCH      |
| ?????????????      | 13.10.2034 | ?????????????        |                |
| ?????????????????? |            | ???????              | 177.80 kWh/m²a |
| ???????            |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ???????????          | F              |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ???????????          |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1962           |
|                    |            | ????????? ?? ??      |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |

??????? ???????? : 25166034 - 94034 Passau

?? ????????



???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????



???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????



??????? ???????? : 25166034 - 94034 Passau

?? ????????



??????? ???????? : 25166034 - 94034 Passau

?? ????????



??????? ???????: 25166034 - 94034 Passau

?? ???????



??????? ???????? : 25166034 - 94034 Passau

?? ????????



??????? ???????? : 25166034 - 94034 Passau

?? ????????



??????? ???????? : 25166034 - 94034 Passau

?? ????????

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 | Heiligegeistgasse 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)



??????? ???????? : 25166034 - 94034 Passau

?? ????????



???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????



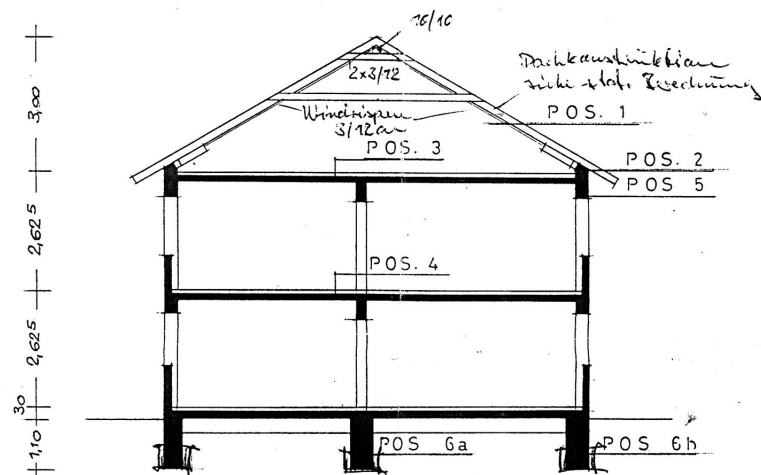
???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????



???????? ?????: 25166034 - 94034 Passau

??????



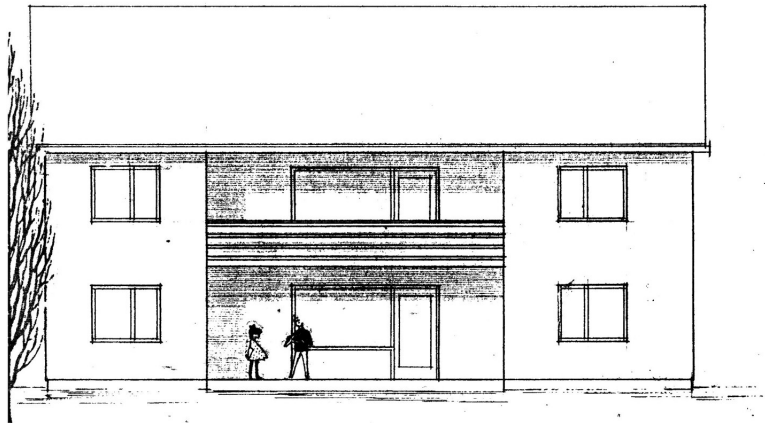
SCHNITT a b 1:100

BESTAND ANBAU

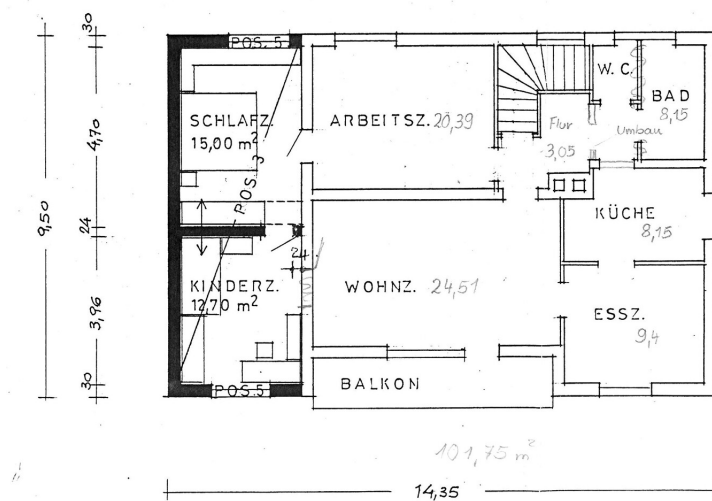


NORDSEITE 1:100

+ ANBAU + ————— BESTAND ————— +



SÜDSEITE 1:100



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

## ??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit zwei Garagen bietet mit einer Wohnfläche von gut 200m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 865 m<sup>2</sup> ausgezeichnete Voraussetzungen für Familien, Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Vermieten. Die im Jahr 2002 zuletzt modernisierte Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden Wohneinheiten sind jeweils separat zugänglich und präsentieren sich hell und freundlich. Mit insgesamt zehn Zimmern – davon vier bis sechs Schlafzimmer – und zwei Badezimmern eröffnet das Haus zahlreiche Gestaltungsoptionen. Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für eine größere Familie als auch zur Nutzung als Generationenhaus oder zur Realisierung eines Arbeitsbereiches im eigenen Zuhause.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem weitläufigen Flur, der Zugang zu den zentralen Wohnbereichen bietet. Hier befinden sich neben dem großen Wohnzimmer weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Küche verfügt über großzügige Stellflächen und ausreichend Platz für einen Essbereich. Ein Tageslichtbad rundet das Erdgeschoss funktional ab.

Im fast gleich geschnittenen Obergeschoss finden Sie weitere Zimmer, die sowohl als Schlafzimmer als auch als individuelle Rückzugsorte genutzt werden können. Auch auf dieser Etage steht ein modernes Bad zur Verfügung. Große Fenster sorgen in allen Räumen für ein angenehmes Licht und eröffnen den Blick auf das weitläufige Grundstück. Die hellen Wohnbereiche bieten eine freundliche Atmosphäre und hochwertige Bedingungen für das tägliche Leben. Zusätzlich sorgt der Südbalkon für eine perfekte Möglichkeit die Sonne zu genießen.

Der gepflegte Außenbereich lädt zum Verweilen und zu gemeinsamen Aktivitäten ein. Die Größe des Grundstücks eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber, das Aufstellen von Spielgeräten, eine großzügige Terrasse oder das Anlegen von Hochbeeten. Das Zweifamilienhaus verfügt zudem -nicht zuletzt durch seinen praktischen Kellermit direkten Zugang in den Garten- über ausreichend Abstell- und Nutzflächen sowie Stellplätze, die den Alltag komfortabel gestalten.

Das Haus verfügt über eine gut funktionierende Niedertemperatur-Heizung die 2001 in Betrieb genommen wurde. Ergänzt wird das Energiekonzept mit Solarthermie für das Brauchwasser. Die gepflegte Substanz und das durchdachte Raumkonzept bieten Ihnen

die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand Ihre eigenen Wohnideen und Wünsche umzusetzen.

Dieses Zweifamilienhaus vereint individuelle Nutzungsmöglichkeiten mit einer vorteilhaften Lage und eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf Platz, Flexibilität und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Gerne stellen wir Ihnen dieses vielseitige Haus im Rahmen einer Besichtigung persönlich vor – lassen Sie sich von den Potenzialen vor Ort überzeugen.

??????? ???????: 25166034 - 94034 Passau

??????????????? ??? ????????

Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße 865 m<sup>2</sup>

Fenster von 2001

Inbetriebnahme der aktuellen Heizung: 2001 (mit aktuellem Prüfbericht)

Solarthermie

Zweifamilienhaus mit zwei Einheiten

Separate Zugänge für beide Wohnungen

Insgesamt (2x 5) = zehn Zimmer

Vier bis sechs Schlafzimmer

Flexible Raumaufteilung

Geeignet für Mehrgenerationenwohnen

Ideal für Wohnen und Arbeiten

Großes Wohnzimmer

Helle, freundliche Wohnbereiche

Küche mit Essbereich

Tageslichtbäder vorhanden

Obergeschoss mit Südbalkon

Große Fenster, viel Licht

Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz für Spielgeräte

Keller mit Gartenzugang

Ausreichend Abstell- und Nutzflächen

2 Garagen

Vorteilhafte Lage

??????? ???????: 25166034 - 94034 Passau

??? ??? ??? ???????????

Da wo die Stadtteile Hals, Grubweg und Hacklberg aufeinander treffen, liegt dieses Anwesen nahe der Ilz und trotzdem hochwassersicher. Mit guter Verbindung sowohl in den Bayerischen Wald als auch nach Passau (5 PKW-Minuten). In 500 Meter ist man fußläufig in der Altstadt.

Die hervorragende Infrastruktur für Familien zeigt sich auch in der Nähe zu Bildungseinrichtungen: Kindergärten und Grundschulen sind in nur 6 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie das Gisela-Gymnasium und das Gymnasium Leopoldinum in knapp 15 Minuten bequem erreichbar sind. Die Universität Passau ist ebenfalls gut angebunden und in rund 15 Fahrradminuten erreichbar, was auch älteren Kindern und Jugendlichen attraktive Perspektiven eröffnet. Gesundheitliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von 5 bis 10 Minuten sichergestellt, ergänzt durch nahegelegene Kliniken, die für alle Notfälle bestens gerüstet sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Bushaltestellen, darunter „Ilzleite“ in nur 2 Minuten Fußweg, gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt. Für längere Strecken ist der Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was Familien flexible Reisemöglichkeiten bietet.

??????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
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.

??????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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