Passau

Einzigartiges Einfamilienhaus mit PV/Solarthermie und verwunschenem Garten

Número da propriedade: 24166021

PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • **ÁREA:** ca. 155,25 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 320 m²

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

Numa vista geral

Número da propriedade	24166021
Área	ca. 155,25 m²
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1928

Preço de compra	398.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	03.12.2033

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	291.41 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

O imóvel

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

O imóvel

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

O imóvel

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

O imóvel

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

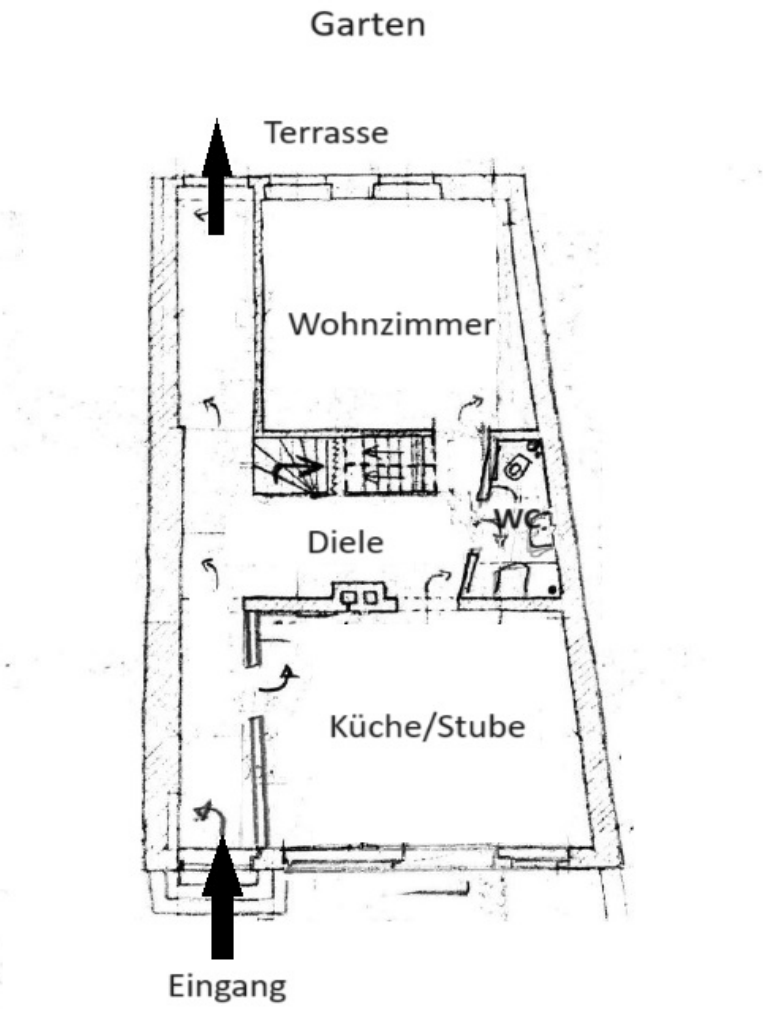
O imóvel

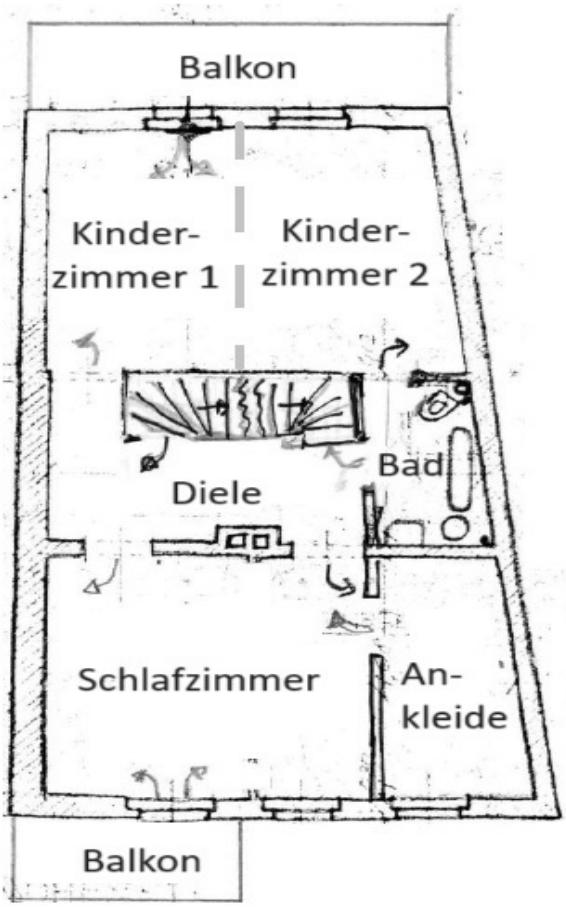
Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

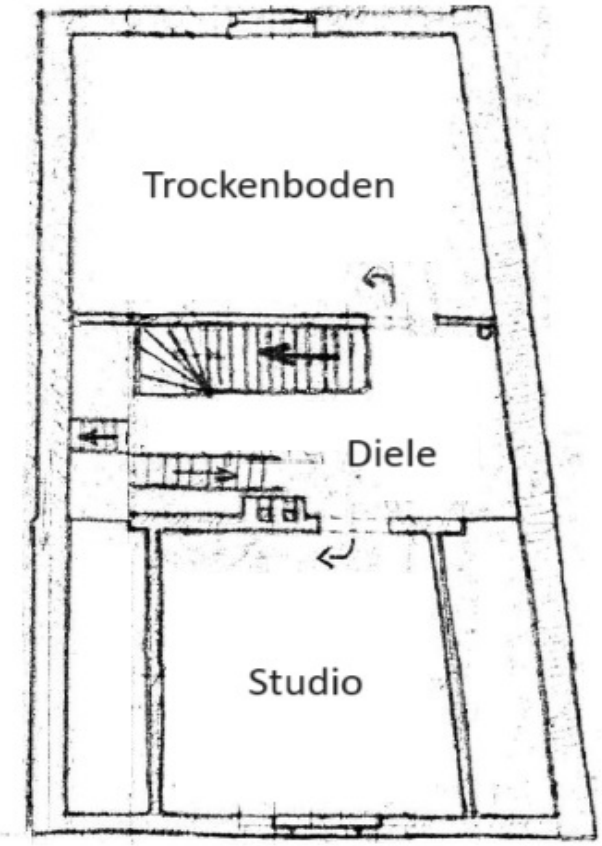
O imóvel

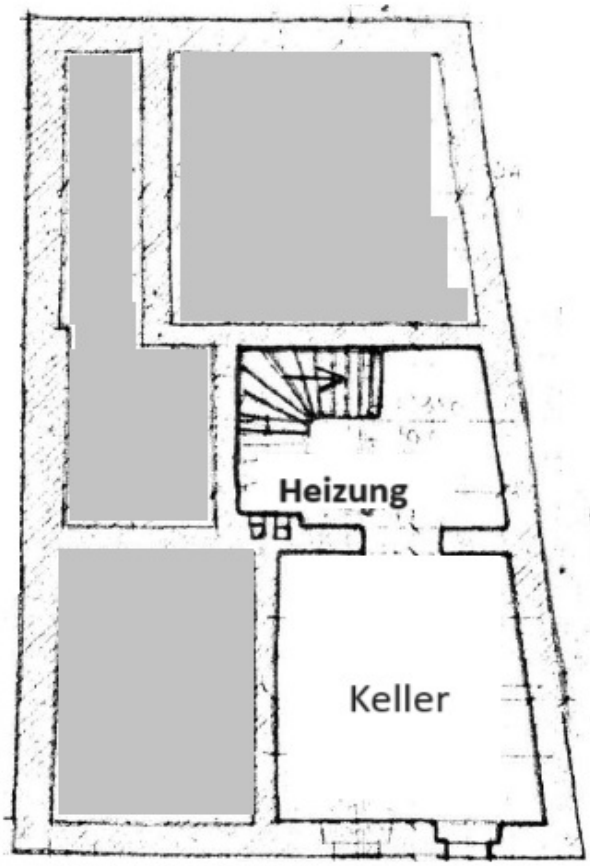
Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

Plantas dos pisos




Balkon
Kinder-
zimmer 1
Kinder-
zimmer 2
Bad
Diele
Schlafzimmer
An-
kleide
Balkon


Trockenboden
Diele
Studio



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

Uma primeira impressão

Dieses ungewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1928 steht am Fuße des Oberhauses, nördlich des Georgsberges auf der anderen Ilzseite der Ilzstadt.

Durch seine unterschiedliche Nutzung in den letzten fast hundert Jahren wurde es zum einen 1974 und 1981 umgebaut. Mittlerweile dient es rein zur privaten Nutzung und wurde zum Teil bereits renoviert. Um wieder ein einheitliches Bild zu erhalten und das Haus energetisch auf den aktuellen Stand zu bekommen, sollte man 20-50% des Kaufpreises als weitere Sanierungskosten zusätzlich einplanen. Eine PV- wie auch Solaranlage sind bereits auf dem Dach installiert. Die Solarthermie besteht aus 2, die Photovoltaik auf 4 Modulen mit insgesamt 1,2 kWp und wurde 2002 in Betrieb genommen. Die aktuelle Vergütung für die Einspeisung beträgt aktuell 7,2 Cent/kWh. Eine Speichernachrüstung wäre sinnvoll.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, ideal für die individuelle Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Zusätzlich stehen den Bewohnern 2 Badezimmer zur Verfügung. Eine ideale Nutzung könnte so aussehen, dass man sich im Erdgeschoss dem Thema „Kochen, Essen und Wohnen“ widmet, wobei sich das Obergeschoss herrlich für die Schlafebene eignet. Vorne heraus mit Balkon wäre das Elternschlafzimmer samt Ankleide und hinten heraus könnte man mit einer Trennwand aus dem großen Raum (mit Balkon) 2 immer noch genügend große Kinderzimmer machen. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Aktuell findet man dort ein Studio, das auch als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Besonders hervorzuheben sind die 2 Balkone sowie die Terrasse und der traumhafte Garten, die zum Entspannen und Genießen einladen. Hier kann man die warmen Sommerabende im Freien verbringen und den Blick in den verwunschenen Garten genießen. Im Garten selbst befindet sich zum einen noch ein größerer Lagerschuppen sowie ein Lagerraum für z.B. Gartengeräte.

Den aktuellen Parkplatz gegenüber dem Haus kann man vom Eigentümer übernehmen. Für € 18,-/Monat ist dieser von der Stadt Passau angemietet.

Das Einfamilienhaus besticht durch seinen nostalgischen Charme, der den besonderen Charakter der Immobilie unterstreicht. Die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Wünschen zu gestalten und zu modernisieren, bietet Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönliche Vorlieben.

Die Lage des Hauses punktet mit einer guten Infrastruktur und einer grünen Umgebung, die zum Entspannen und Erholen einlädt. In 5 Fahrradminuten ist man am Halser Stausee und in 5 Minuten zu Fuß gelangt man durch den neu gebauten Georgsberg-Tunnel über die Römerbrücke in die Altstadt von Passau.

Insgesamt handelt es sich um eine charmante Immobilie mit großem Potenzial, die ideal für eine Familie oder Paare geeignet ist, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Einfamilienhauses.

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

Detalhes do equipamento

- sehr gefragte Lage
- 3 Schlafzimmer
- Solarthermie und Photovoltaik vorhanden
- Gasheizung von 2004
. wunderschöner Garten
- Scheune und Lagerraum
- 2 Balkone und Terrasse
- KFZ-Stellplatz
- 600 Meter in die Altstadt

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

Tudo sobre a localização

In 5 Fahrradminuten ist man in den Ilzer Schleife samt seinem schönen Bade-Stausee. In 5 Gehminuten ist man in Passaus Altstadt. Das Haus steht hochwassersicher gegenüber der Ilzstadt. Man ist somit schnell an der B12 nach Hutthurm, an der B388 nach Obernzell sowie an der B85 Richtung Tittling bzw. zur Autobahnanschluss-Stelle Passau Nord (ca. 6km).

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 291.41 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 24166021 - 94034 Passau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com