Passau

Einzigartiges Einfamilienhaus mit PV/Solarthermie und verwunschenem Garten

??????? ????????: 24166021

www.von-poll.com

???? ??????: 398.000 EUR • ?????????: ca. 155,25 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 320 m²

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

?? ??? ?????

??????? ????????	24166021
?????????	ca. 155,25 m²
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1928

???? ??????	398.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

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

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.12.2033

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	291.41 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2004

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

?? ???????

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

?? ???????

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

?? ???????

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

?? ???????

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

?? ???????

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

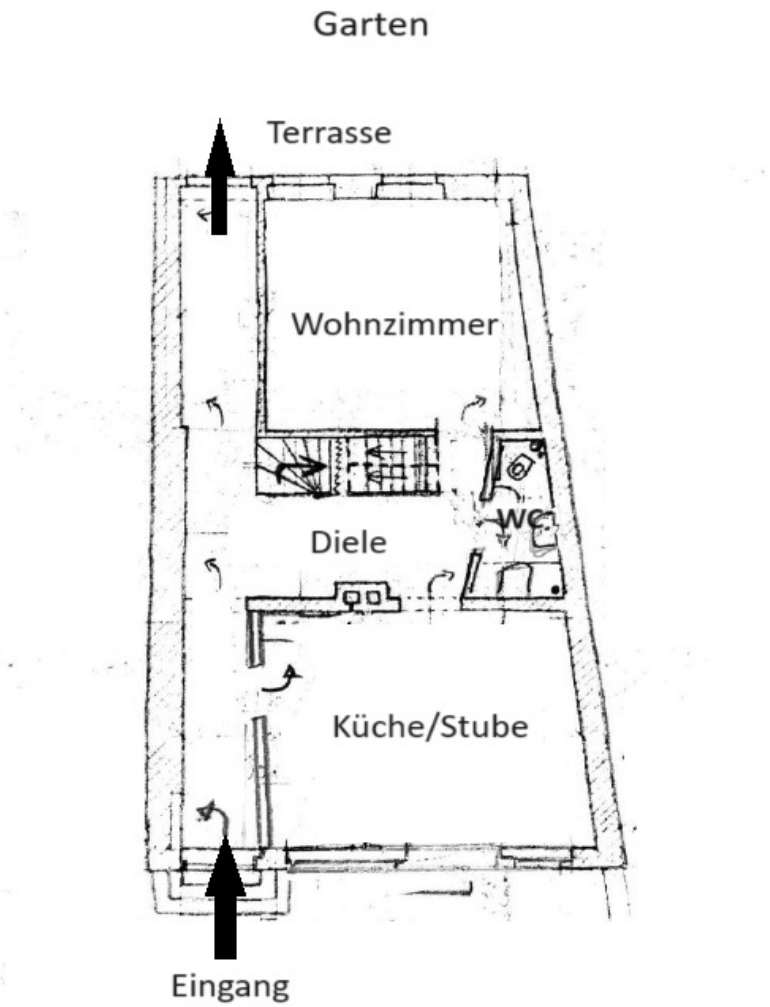
?? ???????

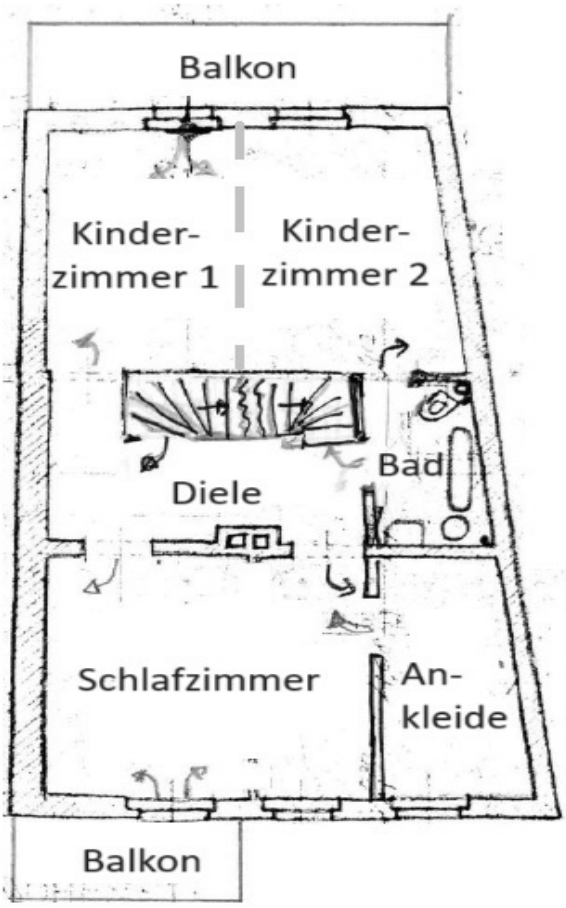
??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

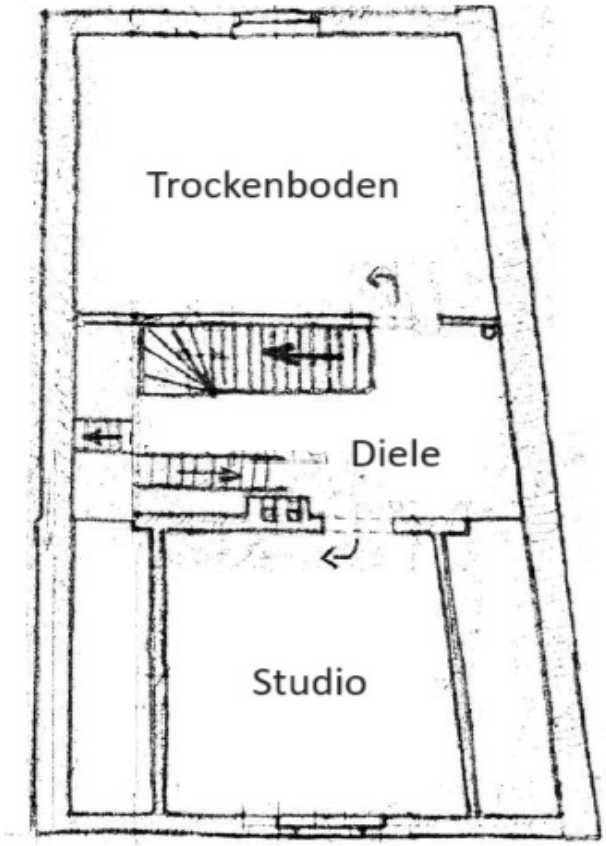
?? ???????

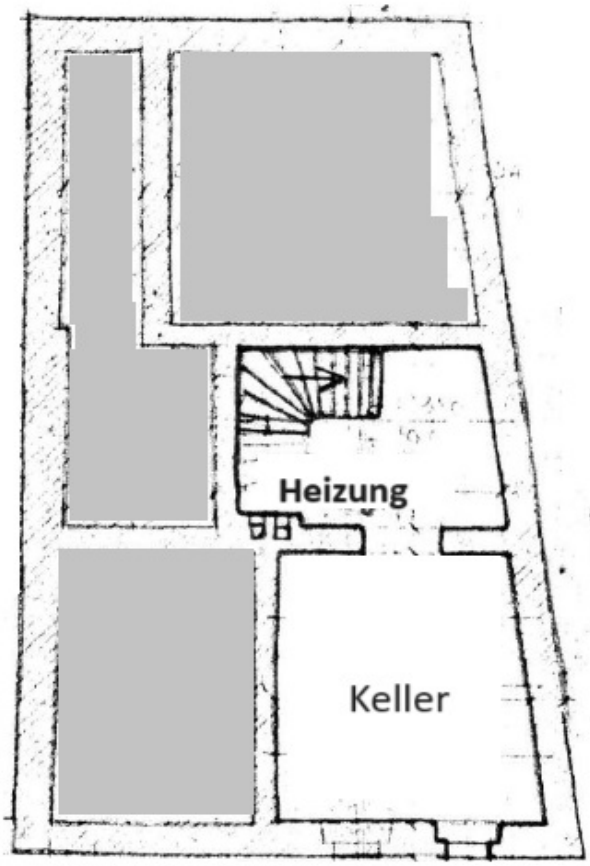
??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

??????




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


Trockenboden
Diele
Studio


Heizung
Keller

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

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

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

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.

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

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

- 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

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

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

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).

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

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

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.

??????? ????????: 24166021 - 94034 Passau

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

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

Mathias Zank

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com