

---

**Exklusive Villa mit Hallenbad und 1.993 m<sup>2</sup> Grundstück - Wohnen auf höchstem Niveau in Passau-Haidenhof**

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Villa
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 312,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 182,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1993,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 129,61 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse:	D	
<b>Befeuerungsart:</b>	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	Speisekammer
<b>Stellplatz:</b>	Garage	Freiplatz
<b>Sanitär:</b>	Dusche Gäste-WC	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gehoben	gepflegt
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Gartenmitbenutzung	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Parkett
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Der Stadtteil Haidenhof zählt zu den renommiertesten und begehrtesten Wohnadressen Passaus. Die Umgebung vereint auf einzigartige Weise Ruhe, Naturnähe und urbane Lebensqualität. Trotz der idyllischen Atmosphäre befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen bis hin zu medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie die Passauer Innenstadt bequem in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad. Auch die Autobahn A3 ist innerhalb von fünf Fahrminuten erreichbar und bietet eine optimale Verbindung in Richtung Regensburg, Linz oder München.

So genießen Sie in Haidenhof ein wohltuend ruhiges Umfeld mit dem Gefühl des Landlebens ohne auf den Komfort und die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Diese außergewöhnliche Lage macht Haidenhof zu einer Top-Adresse für anspruchsvolles Wohnen und zu einem idealen Rückzugsort für alle, die Wert auf Lebensqualität, Stil und Exklusivität legen.

### Beschreibung:

Willkommen in einer der außergewöhnlichsten Villen Passaus Luxus, Architektur und Lage in perfekter Harmonie Diese repräsentative Villa vereint großzügige Wohnflächen, erstklassige Ausstattung und eine exklusive Lage zu einem architektonischen Meisterwerk auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.993 m<sup>2</sup>.

#### **Exklusives Wohnen mit Hallenbad und Gartenblick:**

Ein absolutes Highlight dieses Anwesens ist das 117 m<sup>2</sup> große Hallenbad, das mit seiner weitläufigen Fensterfront lichtdurchflutet ist und einen malerischen Blick in den Garten eröffnet. Der direkte Zugang ins Freie lässt Innen- und Außenbereiche harmonisch ineinander übergehen ideal für Entspannung, Wellness und Erholung in privatem Ambiente.

#### **Großzügige Wohnbereiche mit Kamin und Südterrasse:**

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem repräsentativen Entrée, das fließend in den Wohn- und Essbereich übergeht. Der rund 54 m<sup>2</sup> große Wohnraum mit offenem Kamin schafft ein stilvolles und zugleich behagliches Ambiente.

Die großzügige Südterrasse, ausgestattet mit einem elektrischen Sonnensegel, erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet geschützte Privatsphäre für sonnige Stunden und laue Sommerabende.

Die angrenzende geräumige Küche mit Essbereich lädt zu geselligen Momenten und kulinarischem Genuss ein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie ein separates Gästebad.

#### **Private Rückzugsorte mit Panoramaausblick:**

Über die elegante Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das durchdacht in zwei Bereiche gegliedert ist:

Westflügel: Zwei großzügige Kinderzimmer und ein modernes Badezimmer

Ostflügel: Elternschlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, ein weiteres Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein zweites, hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit bodentiefer Dusche

Ein besonderes Highlight bildet das 39 m<sup>2</sup> große Arbeitszimmer mit Galerie zum zweiten Obergeschoss. Eine stilvolle Wendeltreppe führt zur Galerie und zu einem weiteren, über eine kleine Brücke erreichbaren Arbeitsraum ein inspirierender Ort für Homeoffice oder kreative Projekte.

#### **Funktionalität trifft auf Komfort:**

Das Anwesen ist vollständig unterkellert und verfügt über einen direkten Zugang zur Doppelgarage, sodass Sie bei jedem Wetter trockenen Fußes ins Haus gelangen.

Über der Garage befindet sich ein zusätzlicher Lagerraum, ideal für Gartengeräte oder saisonale Gegenstände. Im Untergeschoss stehen darüber hinaus Hauswirtschafts-, Technik- und Abstellräume zur Verfügung.

#### **Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt:**

Diese Villa vereint architektonische Raffinesse, luxuriösen Wohnkomfort und eine der begehrtesten Lagen Passaus ein einzigartiges Anwesen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und keine Wünsche offenlässt.

### **Ausstattung:**

- Hallenbad mit ca. 117 m<sup>2</sup>
- Direkter Zugang von der Doppelgarage in die Immobilie
- Offener Kamin
- Moderne Bäder mit Bodenebenen Fliesen
- Südterrasse mit E-Sonnensegel
- Parkettböden im OG
- Großzügiger Keller
- Große Fensterflächen
- Parkett- und Fliesenböden
- Teilweise Fußbodenheizung, teilweise Heizkörper
- Renovierte, moderne Bäder

### **ERDGESCHOSS ca. 107 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE:**

- Küche
- Speisekammer
- Gäste WC
- Gäste Bad
- Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Flur
- Nebenzimmer
- Hallenbad

### **OBERGESCHOSS CA. 165 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE:**

- Büro mit Galerie
- Schlafzimmer
- Bad / WC x2
- Arbeitsraum
- Kinderzimmer x2
- Gästezimmer
- Flur

### **2. OBERGESCHOSS CA. 40 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE:**

- Galerie
- Arbeitszimmer

### **KELLERGESCHOSS CA. 64 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE:**

- 4 Kellerräume
- Pooltechnik
- Doppelgarage

### **GRUNDSTÜCK:**

Das ca. 1.993 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine durchdachte Planung und ein Ambiente, das höchste Ansprüche an Stil und Privatsphäre erfüllt. Der aufwendig gestaltete Garten präsentiert sich als wahre Ruheoase mit weitläufigen Grünflächen, sorgfältig gepflegter Bepflanzung und idyllischen Rückzugsorten zum Entspannen und Genießen.

Ein besonderes Highlight bildet der direkte Zugang vom Hallenbad in den Garten, der Innen- und Außenbereiche nahtlos miteinander verbindet. Die großzügige Südterrasse lädt zu sonnigen Nachmittagen und stimmungsvollen Abenden in geschützter Atmosphäre ein, während das elektrische Sonnensegel auf Wunsch angenehmen Schatten spendet.

Die Lage des Grundstücks verbindet das Beste aus zwei Welten: Hier genießen Sie Ruhe und Naturnähe in einer exklusiven Wohnlage, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Passauer Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, ein separates Lager über der Garage sowie zusätzliche Stellplätze für Gäste ideal für komfortables Wohnen auf höchstem Niveau.

### **GARAGE:**

Die integrierte Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch großzügige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Sportausrüstung und weiteres Equipment. Das funkferngesteuerte Tor gewährleistet dabei höchsten Komfort und Sicherheit.

Ein direkter Zugang vom Haus zur Garage ermöglicht Ihnen, auch bei schlechtem Wetter stets trockenen Fußes ins Gebäude zu gelangen ein Detail, das Alltag und Wohnqualität gleichermaßen bereichert.

Darüber hinaus ist die Garage vollständig überspeichert und verfügt somit über einen praktischen Lagerraum, der sowohl vom Hausinneren als auch über den Garten erreichbar ist. Dieser vielseitig nutzbare Bereich eignet sich ideal zur Aufbewahrung von Gartengeräten, Werkzeugen oder saisonalen Gegenständen alles griffbereit und bestens organisiert.

### **Sonstige Angaben:**

#### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 129,61 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1990

Baujahr Anlagentechnik: 1990

Energieeffizienzklasse: D

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

### **Ansprechpartner**

---



#### **Günter Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 /677 36 23

eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

---

**Weitere Bilder**

---



