

## Passau-Innstadt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>599.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 200,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 70,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 500,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 159,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: E

<b>Befeuerungsart:</b>	Gas	Städtische Wasserversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	Pantry
<b>Stellplatz:</b>	Garage	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau-Innstadt, dort in verkehrsberuhigter Lage, kurze Wege zu Stadtzentrum und allen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten gibt es hier vor Ort, die Innstadt verfügt über einen Supermarkt, Bäcker und Metzger.

### Beschreibung:

Ruhig und idyllisch Wohnen in der malerischen Innstadt. Kurze Wege ins Stadtzentrum. Dies ist eine echte Kaufgelegenheit Häuser werden hier recht selten angeboten.

Vormals stand hier bereits ein Haus, welches wohl um 1900 (ohne Gewähr, genaueres Baujahr nicht bekannt) errichtet wurde. Anfang der 1990 Jahre wurde der Bestand bis auf das EG abgebrochen, so blieb das EG stehen. Das Haus in seiner jetzigen Form wurde ab Oberkante EG im Jahre 1994 neu gebaut. Bei dieser Gelegenheit wurde der Bestand im EG saniert.

Hier im EG ist ein ca. 36 m<sup>2</sup> großes Appartement mit separatem Eingang und auch Direktzugang vom Haus untergebracht. Dieses besteht aus Wohnraum mit Kochnische, kleinem Schlafraum, Dusche/WC, Windfang und eigenem Eingang. Weiters hier im EG: ein 20 m<sup>2</sup> großer Arbeits- oder Lagerraum, sowie ein Vorraum und der eigentliche Hauszugang.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über OG und DG. Im OG: der Wohn-/Essbereich mit Balkon, Küche mit fast neuwertiger Insel-Einbauküche aus 2022, Flur und WC. In der Wohnung führt eine Treppe hinauf ins DG. Dort sind 3 recht großzügige Schlafräume (zwei davon mit Balkonzugang) untergebracht, sowie zwei Bäder: eines ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtischanlage, gedacht als Elternbad. Ein zweites mit Dusche/WC und Waschbecken gedacht als Kinderbad.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr:EG: um 1900

Neubau: ab Oberkante EG: 1994 neu + Sanierung EG

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 70 m<sup>2</sup> (incl. Garage)

Etagen: EG, OG, DG

Zimmer gesamt: 7

davon Schlafzimmer: 3 - 4

Küchen: 2

Badezimmer: 3

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Gas-Zentral

Endenergiebedarf: 159,1 kWh(m<sup>2</sup>a)

Effizienzklasse: E

## Exposé - Objekt-Nr.: H10315

Balkon/Terrasse: Terrasse, zwei Balkone

Garage: Doppelgarage

Grundstück: ca. 500 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 599.000, - €

### **Ausstattung:**

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Satteldach
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Gas-Zentralheizung, die Gastherme wurde im Jahre 2019 erneuert
- Zusatzheizquelle: Kachelofen im Wohnzimmer der Einsatz wurde 2019 erneuert
- Bodenbeläge: überwiegend Holzböden
- Geschosstreppe: Holztreppe

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

Einliegerappartement: Wohnraum mit Kochnische, Schlafzimmer, Dusche/WC, Windfang, separater Zugang  
Arbeitsraum, Abstellraum, Flur

#### **Obergeschoss Dachgeschoss:**

##### **Hauptwohnung:**

OG: Wohn-/Essbereich mit Balkon, Küche mit hochwertiger, neuwertiger Einbauküche, Flur, Gäste-WC  
DG: 3 Schlafräume, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC, Flur, Balkon

### **Grundstück:**

Ca. 500 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist angelegt und sehr gepflegt. Die Garageneinfahrt und der Hauszugang sind befestigt.

### **Garage:**

Doppelgarage mit Sektionaltor.

### **Inventar:**

- Neuwertige Insel-Einbauküche der Marke Contur mit Siemens Geräten: Induktionskochfeld mit Abzug, Spülmaschine, Mikrowelle, Backofen, Kühl- Gefrierkombination
- Alarmanlage: Im EG Melder an Fenster und Türen sowie Bewegungsmelder, im OG Bewegungsmelder
- Sauna für 3 Personen mit zusätzlichem Infrarotstrahler
- Pool: Rundpool Durchmesser 4,18 m, ca. 1,5 m hoch

### **Sonstige Angaben:**

#### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 159,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1994

Baujahr Wärmeerzeuger: 2019

Energieeffizienzklasse: E

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

**Verkaufspreis: 599.000,00 €**

**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](mailto:guenter.resch@immobilien-resch.de)

**Weitere Bilder**



