

Passau-Hals: Wohnen an historischer Stätte mit Blick auf die Burgruine - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 150,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 30,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 522,00 m ²
Zimmer:	7
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Nach Vereinbarung
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	398,90 kWh/(m ² *a)
-----------	--------------------------------

Energieeffizienzklasse:	H	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Carport	
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen Parkett	Laminat Teppich
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Passau, Stadtteil Hals etwa 2 km östlich der Altstadt. Das Haus befindet sich dort in dichter Siedlungsbebauung mit beengter Zufahrt, allerdings mit schöner Aussicht. Hier ist es völlig ruhig, kein Verkehrslärm. Bushaltestelle der Stadtwerke Passau 2 Gehminuten entfernt. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in 5 Minuten die Altstadt. Alles zur Deckung des täglichen Bedarfs hier im Stadtteil Grubweg und weiter auch Schule und Kindergarten. Weitere führende Schulen im Stadtgebiet mit den Linienbussen gut zu erreichen.

Beschreibung:

Liebenswerter Stadtteil Hals Wohnen an historischer Stätte. Dem heutigen Passauer Stadtteil Hals wurde im 14. Jahrhundert vom Kaiser Karl den IV das Stadtrecht verliehen. Geprägt wird Hals durch die Burgruine. Die Burg war Sitz der Herren von Hals, die 1280 in den Grafenstand erhoben wurden. Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für Hals war bereits seit dem Mittelalter die Flößerei. Oberhalb von Hals wurde eine große Triftsperre angelegt und das Triftwasser durch an einen heute noch vorhanden 115 Meter langen Tunnel geleitet. Heute ist der Stadtteil, welcher nur 2 km östlich der Altstadt von Passau liegt, ein malerischer Wohnstandort. Die Verkehrsanbindung ist perfekt: Mit dem Fahrrad gelangen Sie entlang der Stromlänge und über den Bschüttpark und in der Folge durch den neu erbauten Fußgänger- und Fahrradtunnel durch den Georgsberg über die Hängebrücke in nur 5 Minuten in die Altstadt. Wenn Sie möchten, erreichen Sie auch das Stadtzentrum sehr schnell über die wenig befahrene Donaulände.

Zum Verkauf steht hier ein historisches Haus, welches wohl ursprünglich um 1850 errichtet wurde (ohne Gewähr). Im Jahre 1968 wurde der Bestand komplett saniert, sowie Anbauten vorgenommen. Die Zufahrtssituation zum Haus ist relativ eng. Zum Haus selbst gibt es zwei Zugangsmöglichkeiten: Im EG und im OG. Im EG sind zwei Wohnräume untergebracht, sowie Dusche/WC, Eingang und Diele. Hier gibt es auch einen Ausgang in den Garten. Im OG ein weiterer Hauszugang und der Hauptwohnbereich bestehend aus Wohnzimmer und Esszimmer und einer Küche mit zwei Abstellräumen. Von der Küche gelang man hinaus auf einen großzügigen, überdachten Freisitz. Dieser Freisitz verlagert gerade im Sommer den Wohnbereich nach Draußen. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick über den Garten und ins Umland. Im DG sind 3 Schlafräume untergebracht jeweils mit Dachschräge, ein WC und ein Balkon. Von einem der Räume im DG hat man Blick auf die Burgruine, ebenso vom Garten.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr: Ursprünglich wohl um 1850, 1968 saniert + Anbau

Wohnfläche: ca. 150 m²

Nutzfläche: ca. 30 m²

Etagen: EG, OG, DG

Zimmer gesamt: 7

davon Schlafzimmer: 4

Küchen: 1

Badezimmer: 2

Gäste-WC: 1

Heizungsart: Gas-Zentralheizung

Exposé - Objekt-Nr.: H10423

Endenergiebedarf: 398,9 kWh(m²a)

Effizienzklasse: H

Balkon/Terrasse: überdachter Freisitz/Terrasse, Balkon

Carport: Carport

Grundstück: 522 m²

Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Dach: Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung
- Fenster: großteils Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, Bj. um 2000 (ohne Gewähr), teilweise ältere Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Bodenbeläge: Laminat, Parkett, Teppich

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Zwei Zimmer, Eingang, Dusche/WC, Diele, Kellerraum

Obergeschoss:

Wohn-/Essbereich, Küche, überdachter Freisitz, Bad/Dusche/WC, Eingang.

Dachgeschoss:

3 Schlafräume, WC, Balkon

Grundstück:

Idyllisches Grundstück mit schönem Blick ins Umland. Der Hauptgarten ist eben und gut nutzbar.

Carport:

Vor dem Gebäude befindet sich ein Carport.

Sonstige Angaben:

Das Haus ist bezugsfrei.

Renovierungsarbeiten sind notwendig. Auf dem Grundstück lastet ein Geh- und Fahrrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 398,9 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1850

Baujahr Wärmeerzeuger: 2010

Energieeffizienzklasse: H

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





