
Passau-Rittsteig: Einfamilienhaus mit Garten und Pool und Einliegerwohnung



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

Kaufpreis:	639.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 180,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 436,00 m ²
Zimmer:	7
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	67,90 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	B
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Elektro Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Einliegerwohnung	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen Vinyl	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Passau, Stadtteil Rittsteig, dort in sehr ruhiger Lage. Man wohnt hier wie im Urlaub, nichts ist laut. Bushaltestelle 2 Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten im nahen Neustift Center oder im Penny Markt Max Matheis Strasse. Schule und KiGa im Stadtteil Heining. Alle weiterführenden Schulen im Stadtgebiet.

Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, welches sich vielseitig nutzen lässt. Die vorhandene Fläche erstreckt sich über drei Etagen, wobei sich die Hauptwohnung auf das Erd- und Untergeschoß verteilt und im Dachgeschoß eine 2 Zimmer Dachwohnung mit offenem Wohn- /Ess-/ Kochbereich untergebracht ist. Betritt man das Haus im EG, hat man auf dieser Etage drei Kinder- Arbeits- oder Gästezimmer, den Flur und ein hochwertiges Badzimmer, ausgestattet mit Badewanne, welche über eine Tür als Einstiegserleichterung verfügt und ferner eine Duschvorrichtung besitzt, großzügiger Waschtischanlage und WC. Der Hauptwohnbereich dieser Wohnung befindet sich im Untergeschoß deshalb, weil es von dort einen direkten Ausgang zum ebenen Garten mit Pool gibt. Der großzügige, offene Wohn-/ Ess-/ Kochbereich lädt zum Wohlfühlen ein. Im Sommer verschwimmen durch den direkten Ausgang auf die Terrasse und den Garten die Grenzen zwischen Drinnen und Draußen. Weiter auf dieser Etage: ein Duschbad mit WC sowie ein Schlafzimmer. Im Dachgeschoß ist eine großzügige 2 Zimmer Wohnung untergebracht: offener Wohn-/ Ess-/ Kochbereich mit Balkon. Schlafzimmer, Bad mit Eckwanne, Dusche, WC und Waschbecken.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr:2000. Ausbau DG 2009

Wohnfläche: ca. 180 m²

Etagen: UG, EG, DG

Zimmer gesamt: 7

davon Schlafzimmer: 5

Küchen: 2

Badezimmer: 3

Heizungsart: Elektro

Endenergiebedarf: 67,9

Effizienzklasse:B

Balkon/Terrasse: Terrasse, Balkone

Stellplätze: 4 Kfz Stellplätze

Grundstück: 436 m²

Kaufpreis: 639.000,- €

Ausstattung:

- Mauerwerk: UG: massiv. Ab Oberkante UG: Holzständerkonstruktion
- Dach: Satteldach
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Elektroheizung
- Boden: Vinyl, Laminat
- Treppe: EG-UG: Massivtreppe mit Holztrittstufen. EG-DG: Holztreppe

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

3 Zimmer, Flure, Bad mit Badewanne und Duschvorrichtung/WC.

Untergeschoß:

Offener Wohn-/ Ess-/ Kochbereich, Schlafzimmer, Dusche-WC, Terrasse.

Dachgeschoss:

Offener Wohn-/ Ess-/ Kochbereich, Schlafzimmer, Tageslichtbad, Balkon.

Einliegerwohnung:

Offener Wohn-/Essbereich mit Balkon, Schlafzimmer, Bad mit Badewanne/ Dusche/WC

Grundstück:

436 m². Das Grundstück ist angelegt.

Pool:

Außenpool ca. 8 x 3 Meter Baujahr 2017. Beheizung des Pools über eine Wärmepumpe Bj. 2024. Gegenstromanlage

Sonstige Angaben:

Der Verkäufer bewohnt das Haus selbst und kann jederzeit ausziehen.

Modernisierungen:

Im EG:

- Badezimmer im Jahr 2024 erneuert
- Bodenbeläge im Jahr 2025 erneuert
- Innentüren im Jahr 2025 erneuert

Im OG:

- Das Obergeschoß wurde im Jahre 2020 umfassend renoviert (nicht das Badezimmer).

Im Jahr 2016 wurde eine neue Wärmedämmung angebracht: Wärmedämmverbundsystem Brillux Q-System, ca. 12 cm Dämmstärke.

Im Jahre 2024 neu errichtet wurden ein Gartenhaus und der Gartenzaun.

Stellplätze: 4 Kfz-Stellplätze

PV Anlage:

Mit verkauft und im Kaufpreis enthalten ist die auf dem Dach des Hauses verbaute PV-Anlage. Der Eigentümer macht dazu folgende Angaben:

Bj. 2019. Leistung: ca. 7,5 KWp, Stromspeicher Bj. 2025 ca. 10 KW Speicherkapazität, Strom für Eigenverbrauch, Überschuss wird eingespeist.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis

Endenergiebedarf: 67,9 kWh/(m²a)

Energieträger: Strom
Baujahr Wohngebäude: 2000
Baujahr Wärmeerzeuger: 2000
Energieeffizienzklasse: B

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

Verkaufspreis: 639.000,00 €

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

Weitere Bilder



