Exposé

Bungalow in Passau

Bungalow Kaufpreis bereits brutal gesenkt von 659.000 € auf 469.000 €, 4 Zimmern,Stadtnähe zu Passau

Objekt-Nr. OM-259825

Bungalow

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Hermann Wimmer
Telefon: 0157 87599981
Mobil: 0851 37934459

Haslachhof 40e
94034 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	759,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	136,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	35,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte lesen Sie die gesamte Beschreibung des Angebots zu diesem Bungalow.

Dieses Angebot ist die letzte Kaufpreissenkung und gilt auch nur befristet, denn bei allem Respekt vor dem derzeitigen Zinssatz und der maßlosen Gier der Kredietinstitute und der angeblichen Inflation, kann der Kaufpreis in Zukunft durchaus wieder steigen !!!!!!!!!!

Zu dem Objekt zählt neben vier attraktiven Zimmern auch ein Bad mit begehbarer Dusche und Duschtempel mit Wirlpool und Dampfsauna-WC, Waschmaschinenanschluß. Die Immobilie ist außerdem barrierefrei zugängig. Der Bungalow verfügt über einer hervorragenden Einergieausweis A+ und hat eine Außenisolierung von 14cm eine Innenisolierung von 14cm,eine Dachisolierung von 26cm und eine Bodenisolierung von 18cm und entspricht somit der Vollisilierung mit Kennzeichen A+ das heißt eines Energie Passivhauses 40 besser geht es nun einmal nicht.

Der Bungalow hat einen Wintergarten mit 20m² und eine Teilüberdachungg der Terasse 12 m², Auf den Grunstück sind 5 Stellplätze und eine große Doppelgarage mit 7m x 6m sind 42m² mit Waalbox 22KW für Elektroautos als Ladestation die von der Photovoltaikanlage versorgt werden kann und 2 elektrisch betriebene mit Fernbedieninug Einfahrtstore. Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz für 2 große PKW oder könnte auch als kleine Werkstatt genutzt werden.

Ein Obstgarten mit 7 Obstbäumen, 8 Säulenobststräucher so wie ein reichhaltiger Blumengarten ist bereits angelegt. Mit einer ausgedienten Klärgrube stehen 4000 Liter Regenwasser für die Gartenbewässerung zur Verfügung sowie mehrere Auffangbehälter für Regenwasser. Des weiteren befindet sich ein großer Holzschuppen für Brennholz oder Geräte mit einer Lagerfläche von ca. 15m² neben dem Haus sowie einer kleines Gerätehaus mit 3,5 m² neben der Terasse. Auf dem Dach ist auf beiden Seiten mit je 15m² eine Photovoltaikanlage mit 9,75 KW die einen Speicher mit 13 kw Installiert ist und die im Jahr 2022 (8222 KW Strom produzierte und so die Stromkosten monatlich von 200,- € auf 35,00 € senkte. An der Fassade ist eine Fassadenfarbe mit Nanofarbe angebracht die eine Haltbarkeit von 20 Jahren gerantiert. Die Innenräume haben eine Raumhöhe von 3,10 Metern. Der große Wohn-Küchenbereich hat ca. 55m².

Das gesamte Grundstück mit 759m² inklusive des Bungalows und es stehen neben der Doppelgarage 5 weitere Stellplätze,Parkplätze zur Verfügung.Die Energieausweise von 2015 und auch der neue Energieauseis snd von Experten auf A+ festgesetzt worden. Die Haus und Grundsteuer beträgt zur Zeit 75,00 Euro im Quartal und ab 2025 dann die neue berechnete Grundsteuer lt.vorliegendem Besheid 85,00 €.

Der Bungalow wird wegen Auswanderung für einen Vorzugspreis von Privat für den Kaufpreis von 469.000 Euro. (OHNE MAKLERPROVISION)

Falls Sie Interesse haben können sie gerne unter meiner Telefonnummer melden: +49 1578 7599981 oder 0851-37934459 e mailadresse : hw-eden@gmx.de

Ausstattung

Der Bungalow ist für Käufer bestens zu empfehlen die nicht im Zentrum aber doch in Stadtnähe ein Haus mit Garten und vorallem Barrierefrei wohnen möchten, sowie auch über bestmögliche und Zukunftsorientierte Ausstattung verfügt die alle Gesetzlichen Vorschriften jetzt und in Zukunft erfüllt. Dieser Bungalow wurde Zukunftsorientiert im Jahr 2016 gebaut.Wenn Sie ein Haus suchen bei dem auch in Zukunft keine großen kostspieligen Renovierungsinvestitionen erforderlich sind dann vereinbaren Sie am besten einen Besichtigungstermin, Sie werden es nicht bereuen. Also jetzt Termin vereinbaren, mit anderen Häusern vergleichen und dann kaufen. In diesem Bungalow wurde bereits alles eingebaut was man zum angenehmen Leben braucht und sich wünscht für jetzt und in der Zukunft. Der Bungalow wird im Kaufpreis bereits inbegriffen Teilmöbliert mit dem Mobiliar (gute Qualität) das Sie sich aussuchen können verkauft. Sollten Sie kein Mobiliar wünschen,dann wird alles entfernt. Im Wohn und Küchenbereich befindet eine gut ausgestattete Einbauküche mit Komfort Kühl u.Gefrierschrank der bei Bedarf auch Crascheis liefert sowie ein zweiter Kühlchrank bei Bedarf.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Dieses Haus lässt keine Wünsche offen. ES liegt auch eine Immobiliemakler Schätzung über 659.000,00 € vor. So eine Haus das

ausschließlich mit besten Matteralien und Zukunftssicher gebaut wurde werden Sie für diesen Kaufpreis nicht mehr finden und zusätzlich 17.000 € Maklerprovision sparen.

Anfragen an Hermann Wimmer unter Handy 15787599981 oder hw-eden@gmx.de oder auch Festnetz 0851-37934459

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Kauf und Herstellungskosten des Bungalows zum besseren Verständnis für Interessierte

von 2016 bis 2023

Grundstückspreis nach Marktermittlung pro Quadratmeter liegt bei 257,00 €

Grundstückskaufpreis 759 Quadratmeter mal 2190 € 144.210,00 €

Erdaushub zum Absenken der Bebauten Grundfläche mit Abtransport und

Einlagerung und Hangbefestigung Kosten dafür 19.800,00 €

Doppelgarage Übergröße 7 Meter Länge 3,20 Meter Breite 44m²

Mit Befestigung Gelände 18.000,00 €

Notarkosten ca. Anschluss Strom u.Wasser, Vermessung u. sonstige Kosten 7.000,00 €

Grunderwerbsteuer und Anschlusskosten Strom sonstiges Ca. 17.000,00 €

Außenanlagen , Beläge, Bepflanzung, Geräteschuppen, Geräte und Holzlager

Gesamtkosten 12.800,00 €

Gesamtkosten ohne Haus und Wintergarten und Photovoltaikanlage mit Speicher 218.810,00 €

Herstellungskosten Für den Bungalow mit 136m² Wohnfläche mit Fußbodenheizung verbinden mit einer Pelletheizung,Wintergarten,Photovoltaikanlage,mit Klimaanlagen,Nutzwasserspeicher, Energieausweis A+ entspricht einem Passivhaus, mit Einbauküche und hochwertigem Mobiliar, mit Kaminofen für Holzbefeuerung, betrugen die Gesamtkosten 280.000,00 € .

Gesamtkosten des Hausbaus waren 498.810,00 €

Dies waren bis 2023 die Gasamtkosten dieses Bungalows.

Somit liegt der Quadratmeterpreis der Herstellung für das Grundstück mit Bungalow,Doppelgarage und allen Extras einschließlich der Außenanlagen bei 3.411,00 Euro

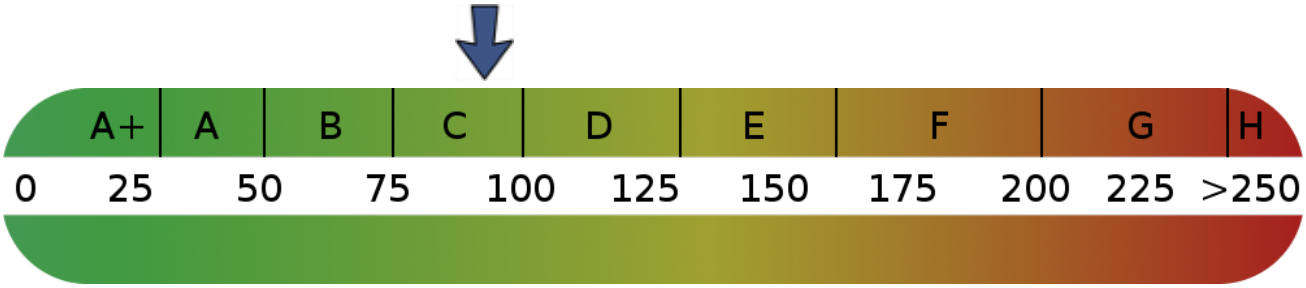
Lage

Die Immobilie befindet sich in Passau Patriching Haslachhof ruhige Wohnlage (nur Anwohner) und nur 6 Kilometer zum Stadtzentrum und ist mit dem PKW in 10 Minuten zu erreichen . Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. . Weiter entfernt finden Sie zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einen Kindergarten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. ein paar Fitnessstudios) und interessante Ausgehmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

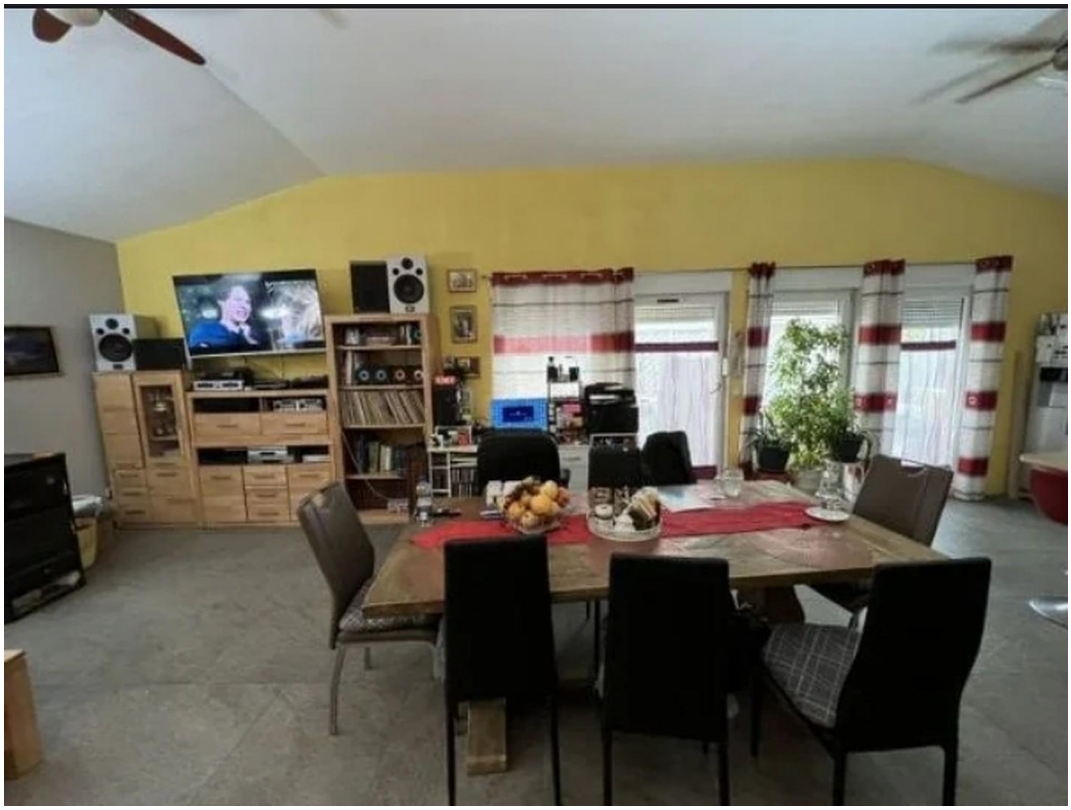
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

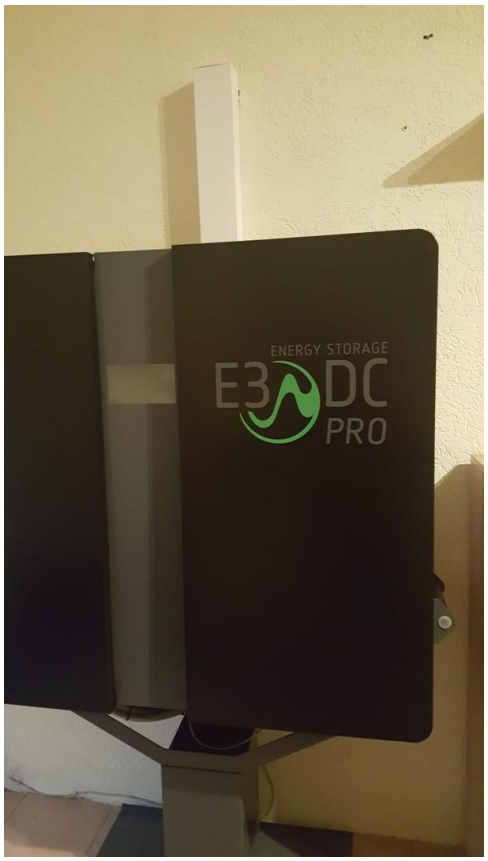
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

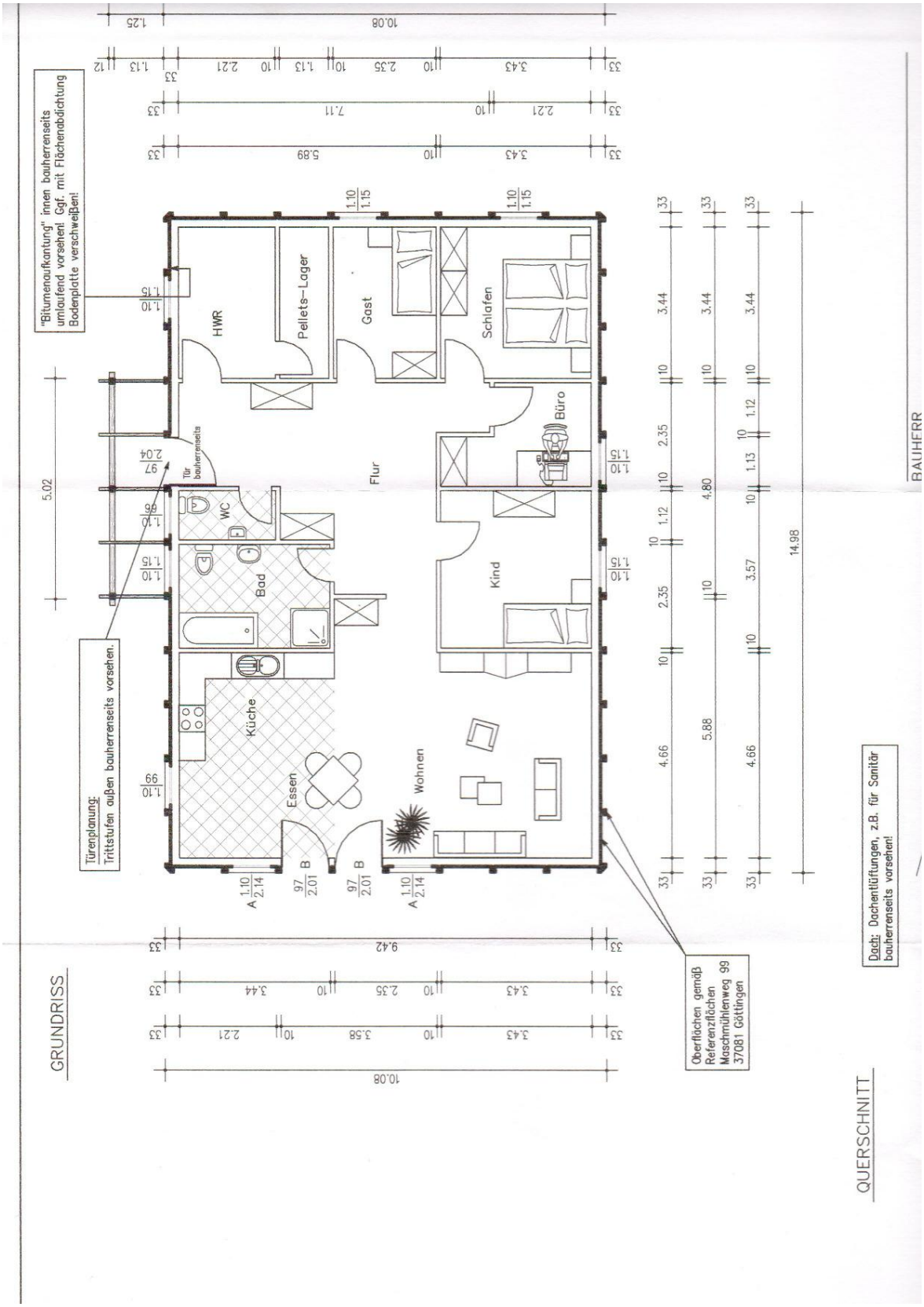
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

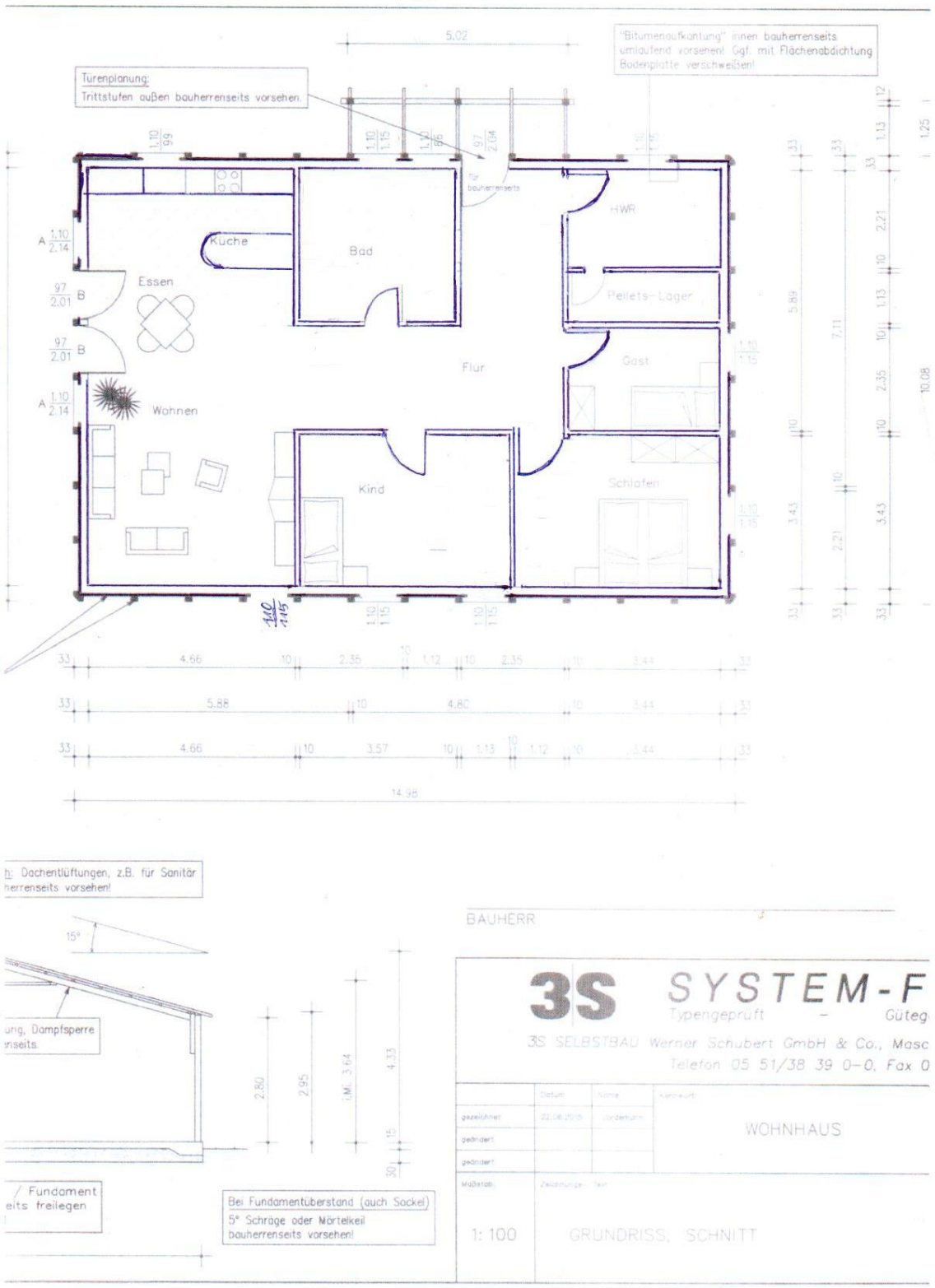


Exposé - Galerie

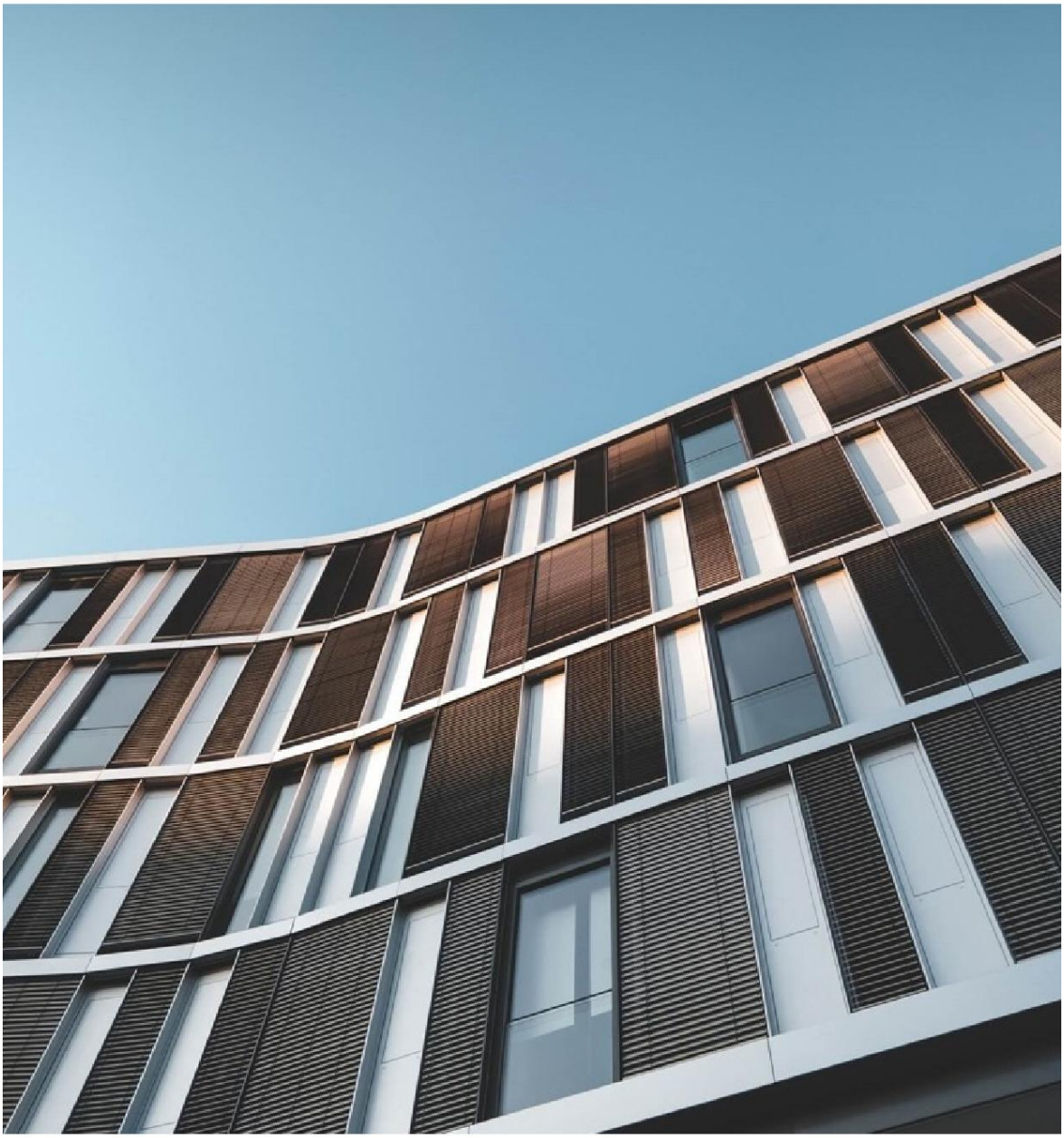
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



OM-Wertermittlung



Haslachhof 40E
94034 Passau

OM-Wertermittlung

Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen.
Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.
Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt" wurde kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt") und Sie gezwungen sind den Kaufpreis eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immobilie sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.
Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte!
Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

Kontakt

Ohne-Makler.net Team

Humboldtstr. 25a
21509 Glinde

info@ohne-makler.net

040 / 781 0206 10 040 / 781 0206 12

OM-Wertermittlung

Erstellt von: Ohne-Makler.net Team

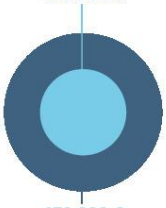
30. April 2024

Einfamilienwohnhaus
Baujahr: 2016

Wohnfläche: 136 m²
gemäß Nutzerangaben

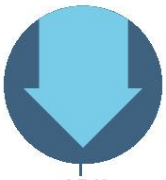
Haslachhof 40E
94034 Passau

Minimaler Preis
429.000 €



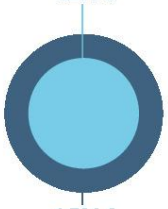
678.000 €
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung

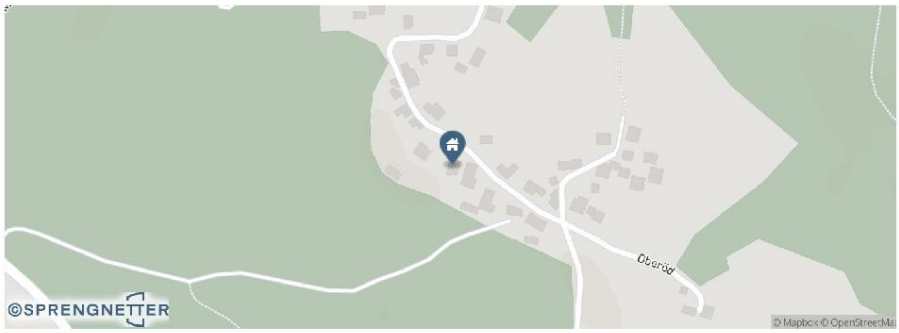


-6,7 %
2023-2024

Minimale Miete
1.277 €



1.796 €
Maximale Miete



Haslachhof 40E
94034 Passau

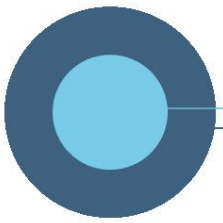
ohne-makler.net
IMMOBILIEN SELBST VERMARKTEN

OM-Wertermittlung

Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Minimaler Preis
429.000 €
3.154 €/m²

Maximaler Preis
678.000 €
4.985 €/m²

Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:

einfach
413.000 €
3.037 €/m²

mittel
493.000 €
3.625 €/m²

gehoben
526.000 €
3.868 €/m²

stark gehoben
587.000 €
4.316 €/m²

Haslachhof 40E
94034 Passau

ohne-makler.net
IMMOBILIEN SELBST VERMARKTEN

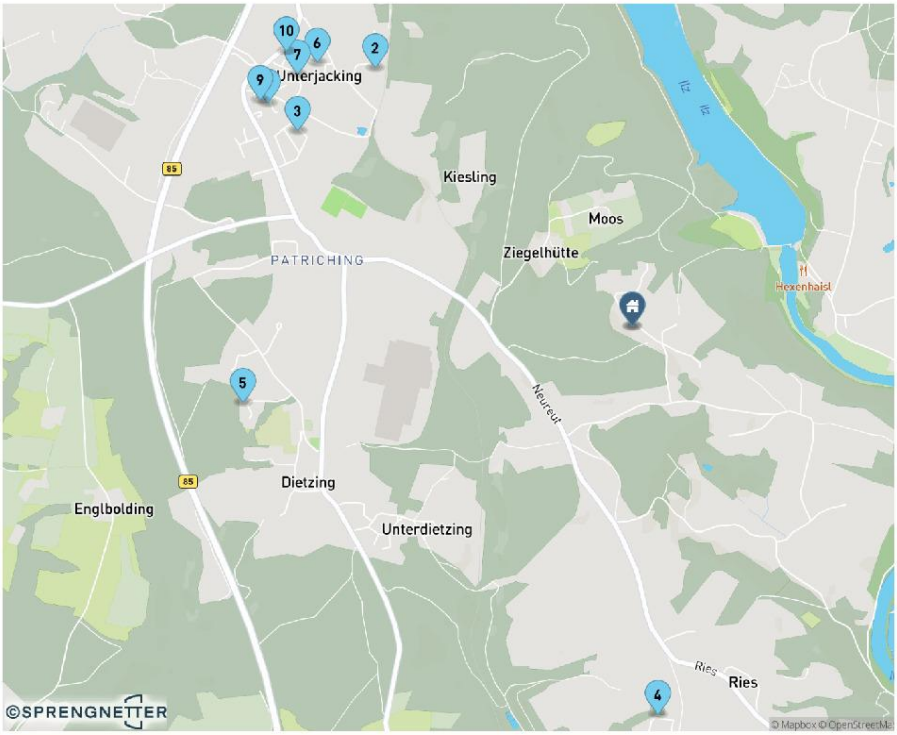
OM-Wertermittlung

Top 10 Vergleichsangebote

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	3.522 €/m²	2024	ca. 0 m	k. A.	2016	136 m²	759 m²	k. A.	
2	3.939 €/m²	2024	ca. 1.500 m	freistehend	2022	147 m²	960 m²	gehoben	
3	4.615 €/m²	2024	ca. 1.600 m	freistehend	2023	130 m²	290 m²	gehoben	
4	3.730 €/m²	2020	ca. 1.600 m	Doppelhaus	2019	126 m²	317 m²	gehoben	
5	2.408 €/m²	2017	ca. 1.650 m	Doppelhaus	2016	120 m²	200 m²	gehoben	
6	4.330 €/m²	2024	ca. 1.700 m	freistehend	2024	106 m²	700 m²	gehoben	
7	3.511 €/m²	2023	ca. 1.750 m	freistehend	2002	141 m²	705 m²	gehoben	
8	2.742 €/m²	2017	ca. 1.800 m	freistehend	2012	182 m²	640 m²	gehoben	
9	3.207 €/m²	2023	ca. 1.800 m	Doppelhaus	2008	140 m²	350 m²	gehoben	
10	2.638 €/m²	2018	ca. 1.850 m	freistehend	2005	174 m²	849 m²	gehoben	



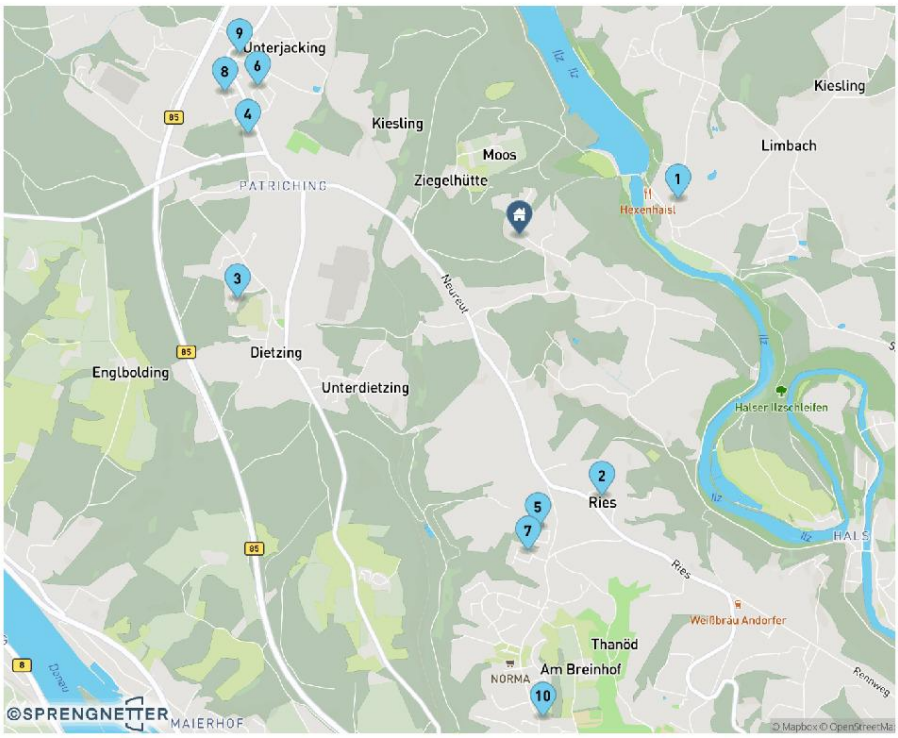
Haslachhof 40E
94034 Passau

ohne-makler.net
IMMOBILIEN SELBST VERMARKTEN

OM-Wertermittlung

Vergleichsangebote Vermietung

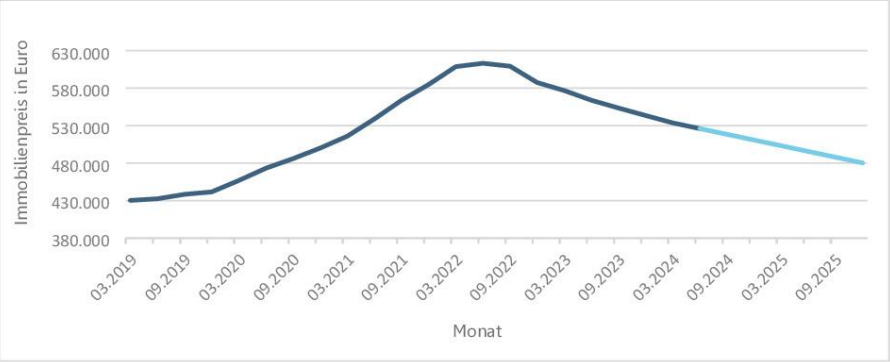
Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	8,65 €/m²	2023	ca. 900 m	Reihenendh.	1999	230 m²	200 m²	k. A.	
2	9,75 €/m²	2021	ca. 1.500 m	Doppelhaus	2013	122 m²	330 m²	gehoben	
3	8,46 €/m²	2023	ca. 1.600 m	k. A.	2010	136 m²	k. A.	k. A.	
4	8,29 €/m²	2021	ca. 1.600 m	Doppelhaus	2009	140 m²	400 m²	k. A.	
5	9,38 €/m²	2023	ca. 1.600 m	freistehend	2023	160 m²	620 m²	gehoben	
6	12,30 €/m²	2024	ca. 1.650 m	freistehend	2022	126 m²	260 m²	k. A.	
7	10,99 €/m²	2021	ca. 1.750 m	Doppelhaus	2020	131 m²	446 m²	gehoben	
8	10,31 €/m²	2023	ca. 1.800 m	Doppelhaus	2018	130 m²	310 m²	gehoben	
9	11,46 €/m²	2023	ca. 1.850 m	freistehend	2021	130 m²	350 m²	gehoben	
10	9,18 €/m²	2023	ca. 2.650 m	freistehend	1950	98 m²	700 m²	mittel	



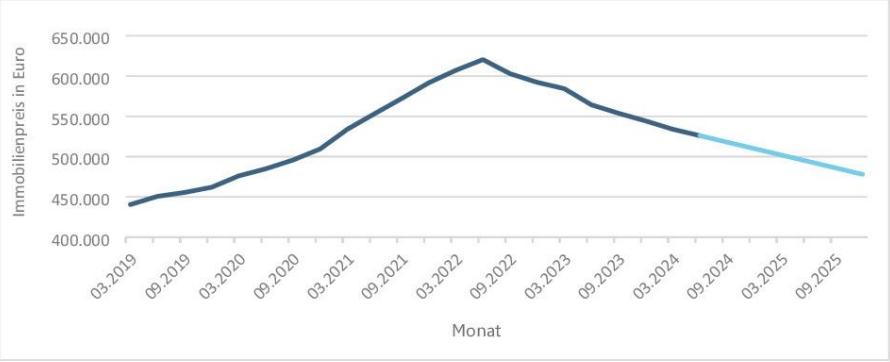
OM-Wertermittlung

Wertentwicklung

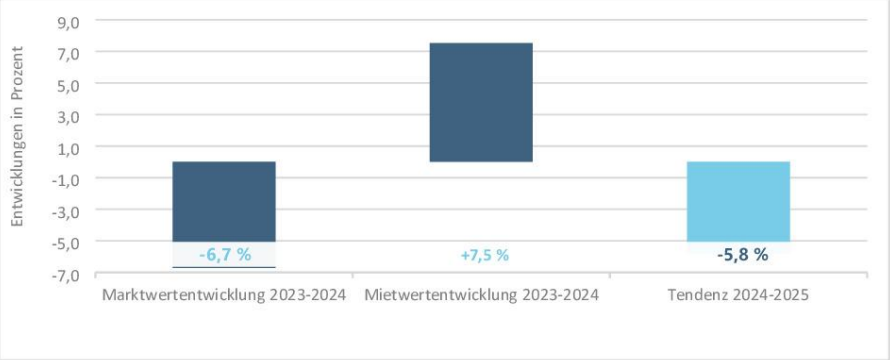
Wertentwicklung über 5 Jahre in dem Regierungsbezirk Niederbayern



Wertentwicklung in dem Bundesland Freistaat Bayern



Entwicklungen im letzten Jahr in dem Regierungsbezirk Niederbayern

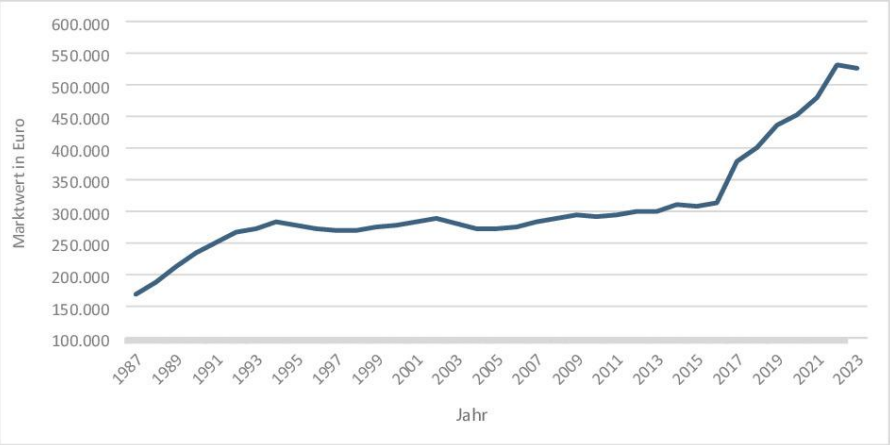


OM-Wertermittlung

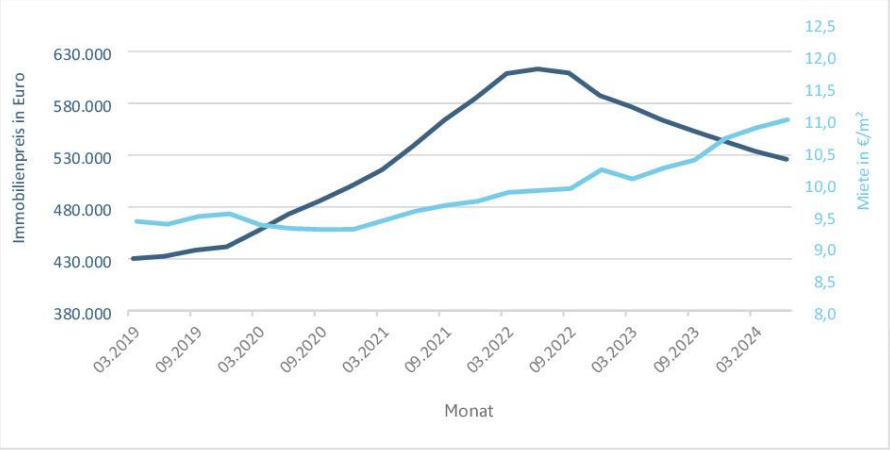
Langfristige Marktpreisentwicklung

In den letzten 37 Jahren haben sich gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktpreise vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.

Langfristige Marktpreisentwicklung in Stadt Passau



Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise wie folgt in Niederbayern entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietpreis und Marktpreis der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in dem Regierungsbezirk Niederbayern