

Exposé

Villa in Kr. Passau - Passau

Moderne, gepflegte Landhausvilla in bester, sehr ruhiger Stadt-Lage.



Objekt-Nr. OM-362609

Villa

Verkauf: **1 €**

94034 Kr. Passau - Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	950,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PREIS AUF ANFRAGE !!!

Von Makleranfragen bitte absehen.

Anfragen bitte nur mit vollständigem Namen, Adresse, Telefonnummer und Berufsangabe.

Diese sehr ansprechende Villa im modernen Landhausstil, mit integrierter Doppelgarage, beeindruckt durch ihren ausgezeichneten Gesamtzustand und eine erstklassige Stadtlage.

Ein Zuhause für Familien, die Individualität lieben.

Während viele Neubauten heute klaren, minimalistischen Konzepten folgen, bietet dieses Haus eine erfrischende Alternative, eine individuelle Architektur mit Seele und ein unverwechselbares Wohngefühl.

Vom Wohnzimmer und den zwei Kinderzimmern (mit Balkon) im OG, hat man einen wunderbaren Blick auf den eigenen Park, mit altem Baumbestand.

Das Haus wurde von einem namhaften Architekten in solider Ziegel-Massivbauweise geplant und von einer erfahrenen Baufirma erstellt. Alle Isolierglasfenster, sogar die großen Tageslicht-Kellerfenster, Holzdecken und Geländer, wurden ausschließlich vom Schreiner gefertigt.

Die zeitlose Architektur, vereint mit modernem Landhauscharakter und edler Innenausstattung, wird höchsten Ansprüchen gerecht.

Neben fünf schönen Zimmern umfasst das Objekt zwei Badezimmer im OG sowie ein separates Gäste-WC im EG.

Die zweigeteilte Wohndiele verfügt über eine eingebaute Garderobe und einen zusätzlichen Schuhraum mit maßgefertigten Regalen.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im beheizbaren (Heizkörper) Kellerbereich mit hohen Decken und großen Tageslichtfenstern befindet sich ein 30 m² großes Zimmer, das man als Fitnessraum oder als Ersatzwohnraum nutzen kann.

Weiters befinden sich im UG eine großzügige Waschküche mit Trockenraum, ein Vorratsraum und der Heizungs- und Tankraum mit 8.000 Litern Fassungsvermögen.

Die geflieste Doppelgarage mit Funkfernsteuerungen und Wallbox hat direkten Zugang zur Wohndiele. Über der Garage kann Garten- und Autozubehör gelagert werden.

Das weitläufige, ebene Grundstück bietet Kindern viele Möglichkeiten.

Das Haus lässt sich unschwer modernisieren, falls man das überhaupt möchte. Siehe Fotomontagen bei den Bildern.

Ausstattung

Ein wunderschöner Kachelofen, der speziell für unser Haus entworfen wurde, sorgt bei Bedarf für wohlige Wärme im gesamten Erdgeschoß.

Die gemütliche Wohnküche sowie der separate Vorratsraum, sind mit hochwertigen Einbauküchen von Miele ausgestattet.

Auf der großen, nach Süden und Westen ausgerichteten Terrasse, die teils großzügig überdacht und windgeschützt ist, befindet sich ein besonders schöner, offener Kamin, der an Abenden im Freien für angenehme Temperaturen sorgt und viel zu einer gemütlichen Atmosphäre beiträgt; Sommerabende werden deshalb für die Familie und Freunde zu ganz besonderen Erlebnissen.

Im gesamten Erdgeschoß ist eine Fußbodenheizung installiert, während das Obergeschoß und zwei Kellerräume mit Heizkörpern ausgestattet sind.

Aus Sicherheitsgründen wurden mehrere Einbruchsicherungen verbaut, darunter eine Alarmanlage, Videoüberwachung, Außenstrahler und Bewegungsmelder, die bequem vom Schlafzimmer aus bedient werden können. Alle Kellerroste sind mit verschließbaren Stahlketten gesichert.

Auf der Ostseite befindet sich ein überdachter Kochbereich.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die aktuell ermittelte Versicherungssumme der Brandversicherung für das Wohngebäude, inkl. Garage, beläuft sich auf 1.312.245,00 €.

Der Grundstückswert liegt bei ca. 500.000,00 €.

Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Wir übernehmen keine Haftung für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Irrtum vorbehalten.

Das Haus kann auch möbliert abgegeben werden.

Auch behalten wir uns vor, das Angebot zu verändern oder einzustellen. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Lage

Die Villa (moderner Landhausstil) befindet sich in einer außerordentlich begehrten und sehr ruhigen Höhenlage in Passau-Stadt. Die unmittelbare Umgebung spiegelt die hohe Lagequalität wider.

Das Grundstück bietet angenehmen Abstand zu den benachbarten Einfamilienhäusern und ist blickdicht.

In kurzen Entfernungen erreicht man bereits den Wald, der Spazier-, Rad- und Wanderwege bietet. Auch der Stadtpark ist schnell zu Fuß erreichbar, ebenso die Veste Oberhaus, wo ein erstklassiges Restaurant, mit Blick auf die drei Flüsse, auf Besucher wartet.

In der unmittelbaren Umgebung verkehren mehrere Buslinien und es gibt zwei Supermärkte und eine Sparkassen SB-Filiale, die gut zu Fuß erreichbar sind.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



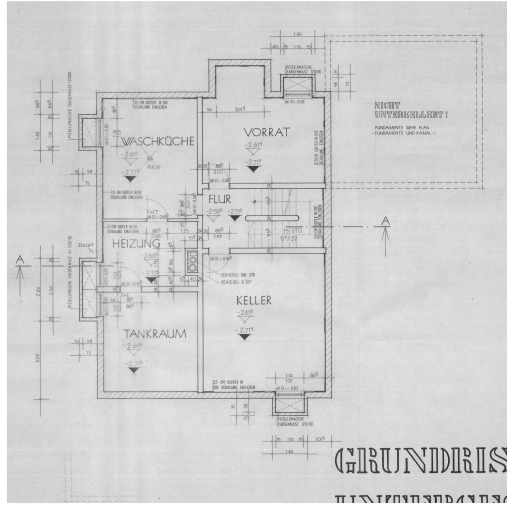
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

