

Exposé

Doppelhaushälfte in Passau

Gepflegte DHH



Objekt-Nr. OM-373359

Doppelhaushälfte

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Britta

94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	346,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,51 m²	Garagen	1
Nutzfläche	164,40 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne und gepflegte 7-Zimmer-Doppelhaushälfte mit Garten zum Kauf in Passau

Zum Verkauf (provisionsfrei) steht eine sehr gepflegte schöne Doppelhaushälfte (bisher nur von den Erstbesitzern bewohnt), mit hübschem, das Haus allseitig umgebenden Garten, Terrasse und zusätzlichem Freisitz, in perfekter, ruhiger Stadtrandlage.

Im EG befinden sich das Wohnzimmer mit Zugang zur teilüberdachten Terrasse, Esszimmer, Küche, Speisekammer, Flur mit Garderobe, Gäste-WC und ein kleiner Windfang.

Im OG befinden sich das Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, (Zugang zum Balkon vom Elternschlafzimmer sowie einem der Kinderzimmer), ein sehr großzügiges Familienbad (mit Fenster, Doppelwaschbecken, Duschkabine und Badewanne). Im Bad ist eine Fußbodenheizung installiert.

Das Dachgeschoß besticht durch den kompletten Ausbau: 2 Zimmer, jeweils mit Fenster (eines davon zusätzlich mit Dachfenster hier elektr. Rollläden), 1 Zimmer hat bereits vorbereitete Küchenanschlüsse. Das geflieste Bad im DG mit Dachfenster (ebenfalls mit elektr. Rollläden) ist mit Waschbecken, Dusche und WC ausgestattet.

Der Keller teilt sich wie folgt auf: Waschküche (Bodenablauf), Hobbyraum (beheizt, Isolierglasfenster), Vorratsraum sowie einem Heizungsraum (Ölheizung) mit angrenzendem Heizöltankraum (Stahltank).

Der Balkon im OG kann vom Elternschlafzimmer und von 1 Kinderzimmer aus genutzt werden.

Ausstattung

Dank des ausgebauten Dachgeschosses können 3 - 4 Kinderzimmer realisiert werden, das DG ist auch als Heimarbeitsplatz nutzbar.

Bodenbeläge: Flur (EG), Treppenhaus (UG bis DG), Esszimmer und Küche: Naturstein, Marmor beige, im Wohnzimmer Parkett (Buche), Bäder gefliest, übrige Räume im OG und DG Teppichboden, Waschküche und Heizraum gefliest, Vorratsraum Ziegelboden (Naturkeller), Hobbykeller Estrich lackiert.

Mechanisch zu bedienende Rollläden an allen Fenstern, Terrassen- bzw. Balkontüren Dachfenster mit elektrischen Rolllädenausgestattet. Alle Holzfenster (gepflegt) mit Isolierverglasung $k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, Innentüren Eiche hell, furniert.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Garage: Fertiggarage „Laumer“ mit Satteldach und Ziegeleindeckung, begehbbarer Dachboden.

Lage

Die DHH steht am Stadtrand von Passau im Stadtteil Maierhof. Die Stadtbushaltestelle ist in nur 2 Minuten gut zu Fuß zu erreichen.

Die Passauer Innenstadt mit Fußgängerzone ist nur knapp 5 km entfernt und mit dem Pkw in 6 Minuten, mit dem Bus in 10 Minuten erreichbar.

Entfernung zu den Autobahnanschlussstellen Passau Mitte 3,2 km und Passau Nord 5,0 km.

Das Klinikum Passau und die Universität sind ebenfalls nur 5,0 km bzw. 5,5 km entfernt und mit dem PKW in 10 Minuten erreichbar.

Die am Haus vorbeiführende Siedlungsstraße ist nur für den Anwohnerverkehr freigegeben und auf Tempo 30 beschränkt, dementsprechend ruhig ist die dennoch stadtnahe Lage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Zugang vorbei an der Terrasse



Zugang vorbei an der Terrasse

Exposé - Galerie



Straßenseite, Terrasse, Balkon



Straßenseite, Terrasse, Balkon

Exposé - Galerie



Eingang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur mit Esszimmer



Esszimmer, Blick zum WoZi

Exposé - Galerie



Küche vom Esszimmer aus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kind 1 (re) und Kind 2



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 2



Familienbad

Exposé - Galerie



Familienbad



Familienbad

Exposé - Galerie



Flur DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Kind 3 DG m. Küchenanschlüssen

Exposé - Galerie



Kind 3 DG m. Küchenanschlüssen



Kind 4 DG

Exposé - Galerie



Kind 4 DG

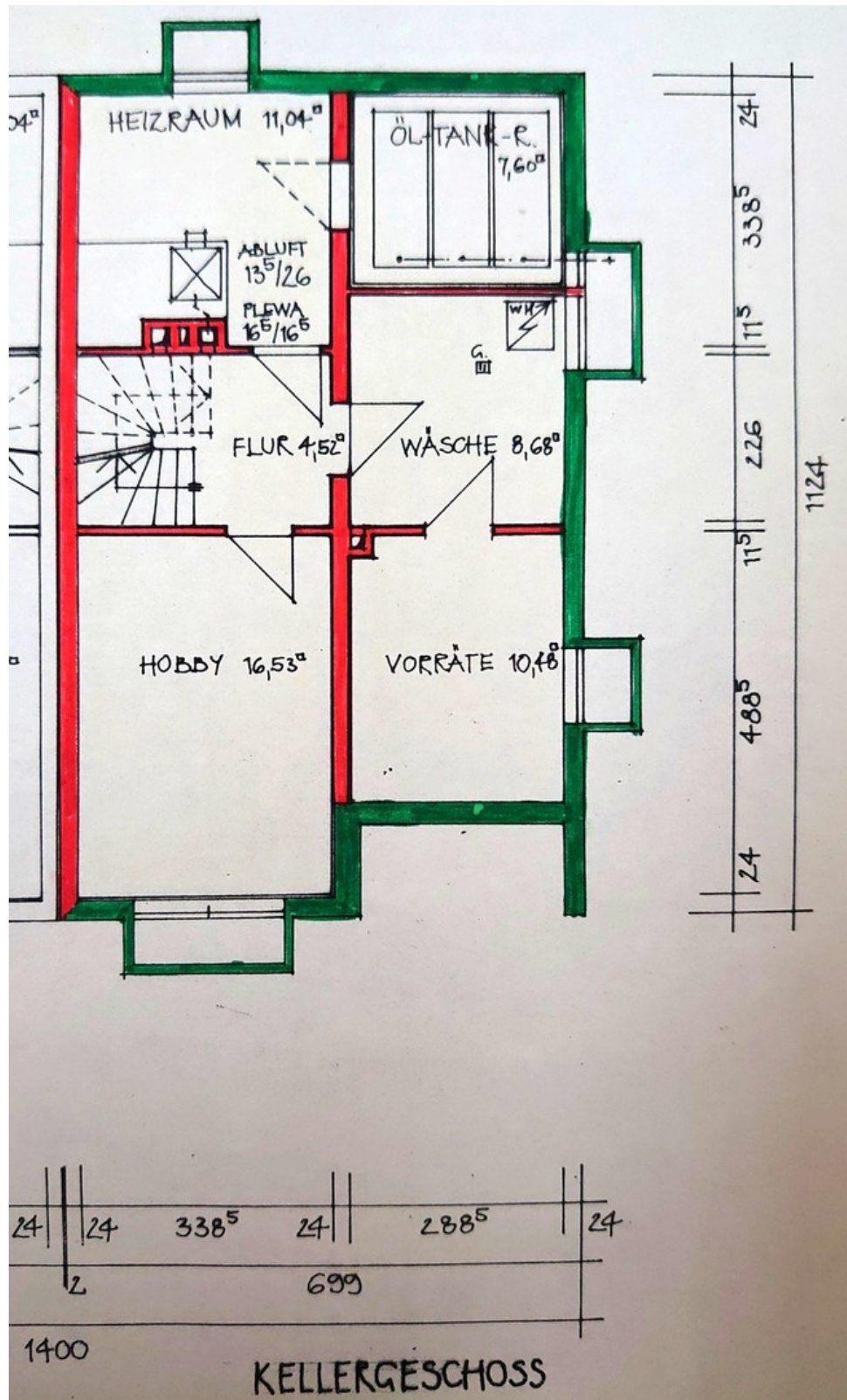


Treppenhaus zum Keller



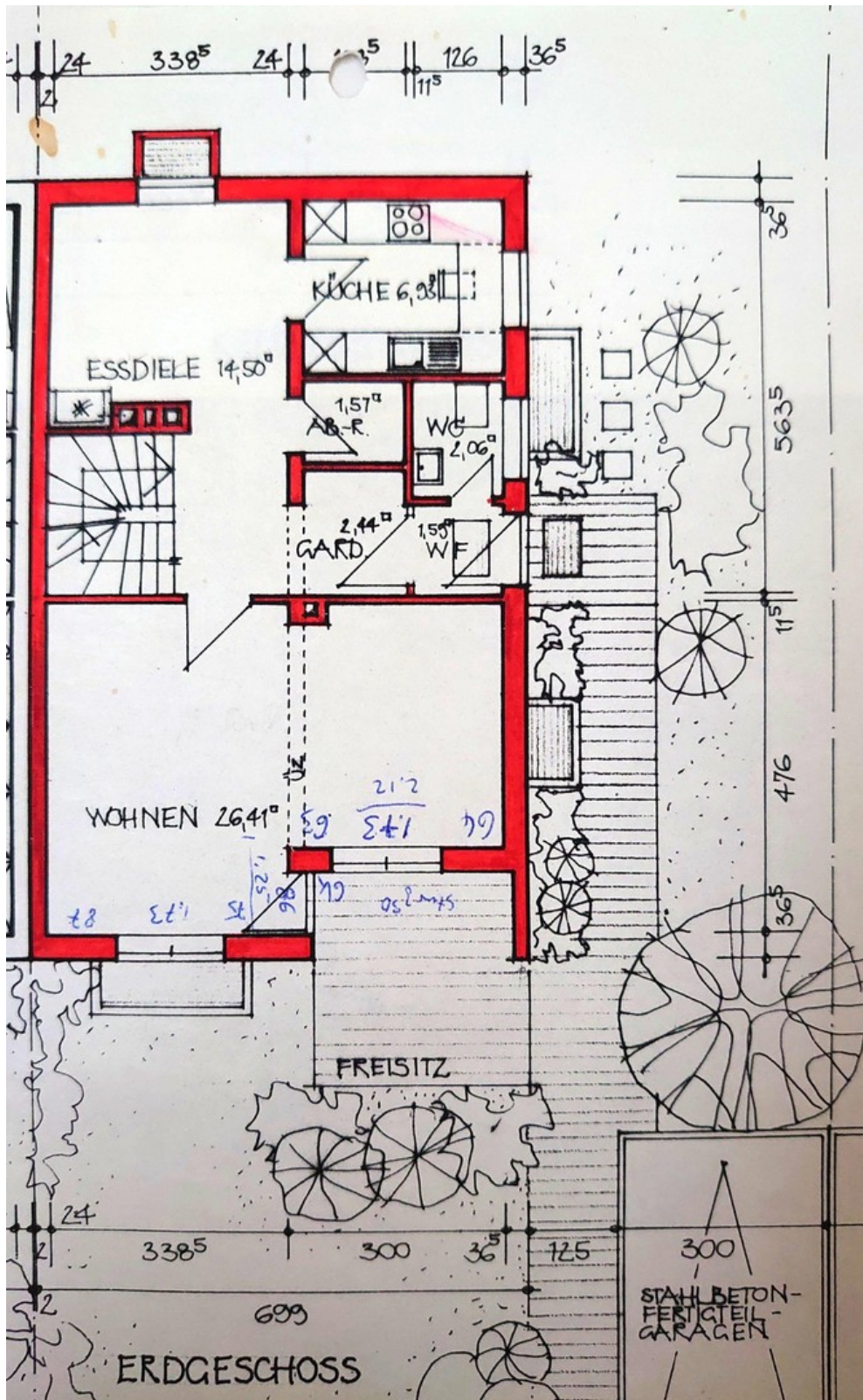
Hobbykeller

Exposé - Grundrisse



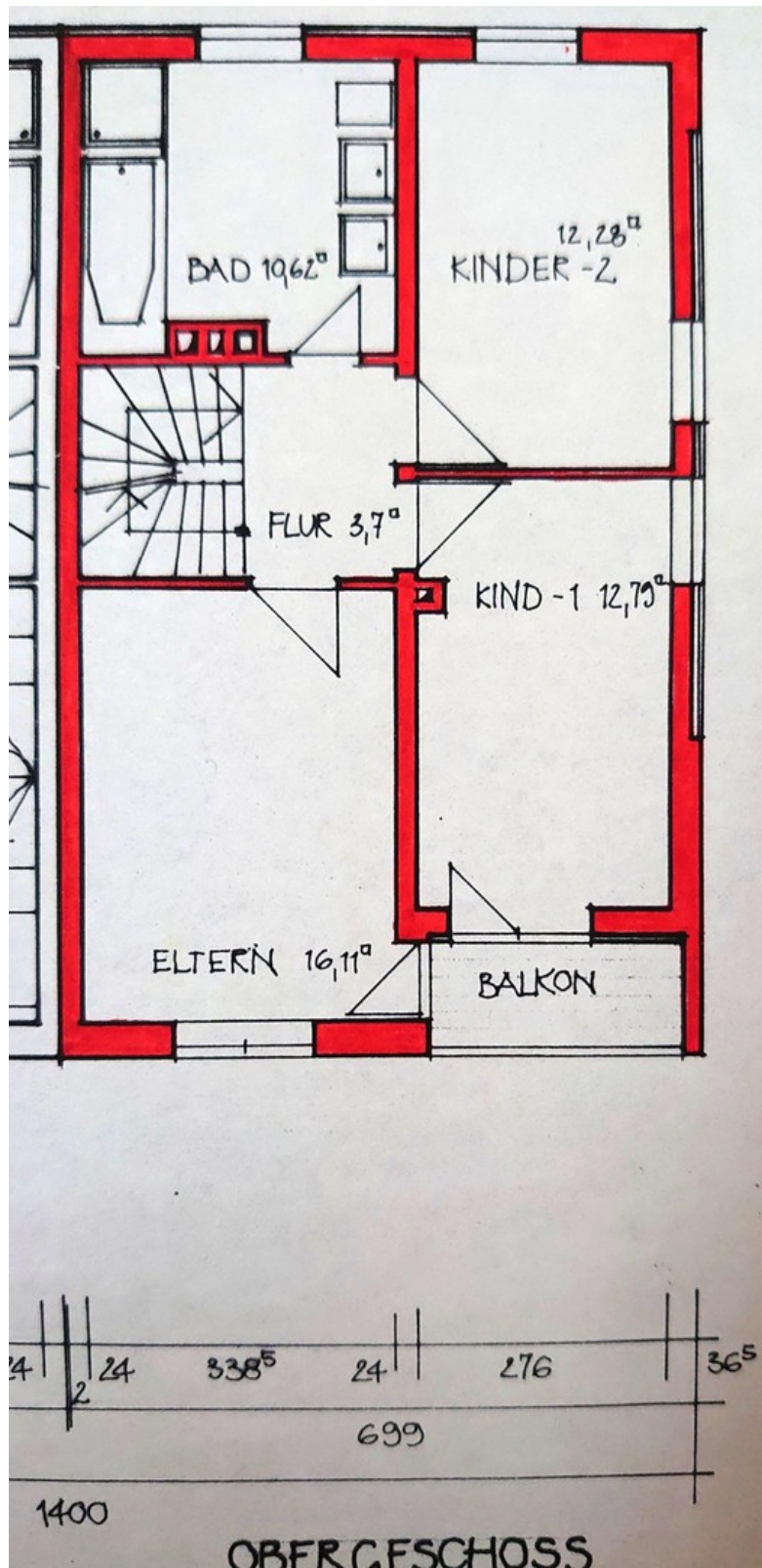
Keller

Exposé - Grundrisse



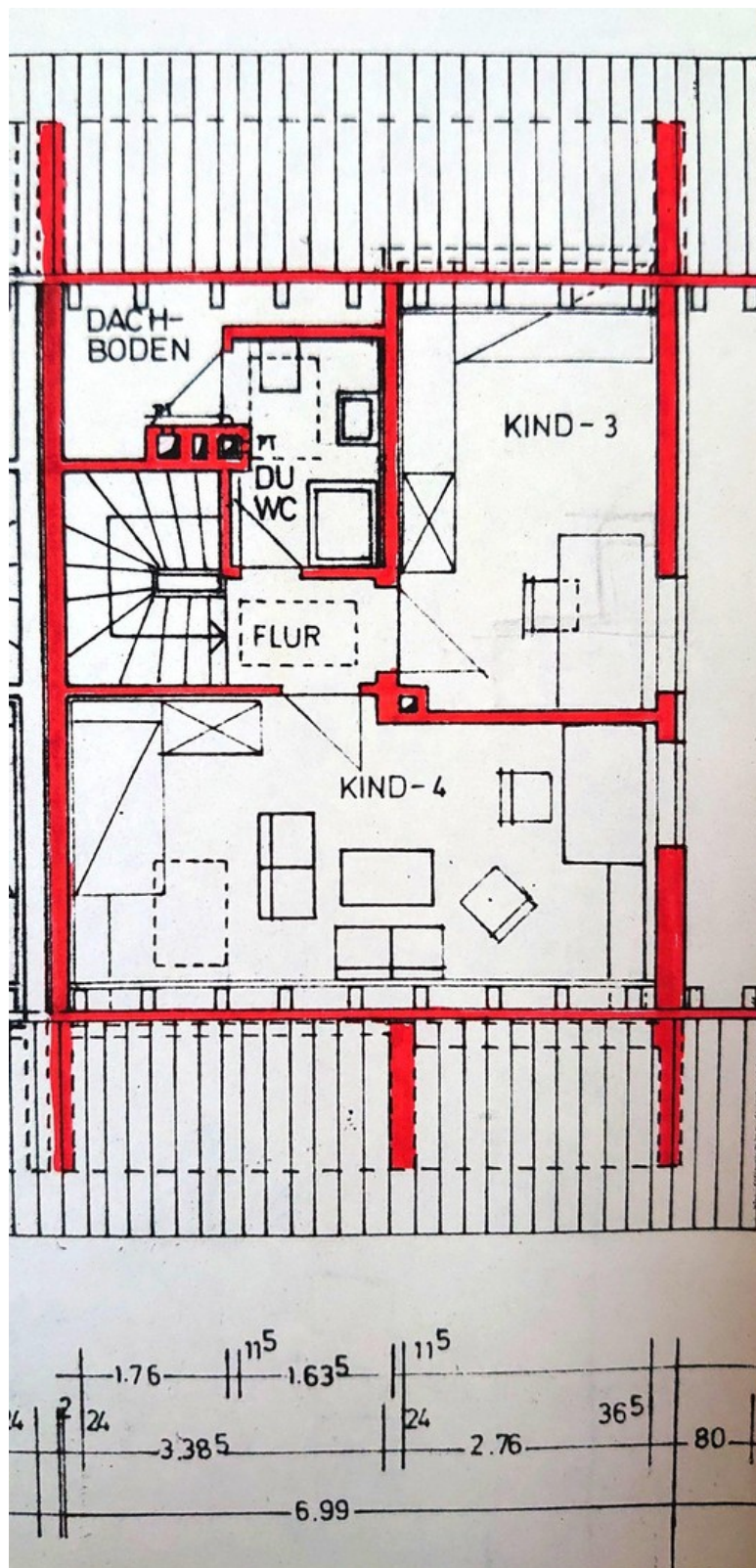
EG

Exposé - Grundrisse



OG

Exposé - Grundrisse



DG