

Exposé

Einfamilienhaus in Passau

top renoviertes Haus Passau Heining



Objekt-Nr. OM-449396

Einfamilienhaus

Verkauf: **820.000 €**

94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	799,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	225,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reine Wohnfläche: 225 qm (ohne Terrasse, Treppenpodest oder Ähnliches)

Grundstück: 799 qm (zwei Flurnummern) – man könnte das Haus in zwei DHH teilen oder nur eine ELW abtrennen oder Wohnen und Arbeiten kombinieren;

Garten pro „DHH“ – jeweils ebenerdig;

Kaufpreis: 820000 Euro

4 Bäder mit Toilette, Dusche und/oder Badewanne; Leitungen „altes Haus“ neu 2022; Leitungen neues Haus 1999;

große Wohnküche mit toller EBK und ebenerdigem Gartenzugang;

8 Zimmer

ELW: separater Eingang und Anschlüsse vorhanden; könnte abgetrennt werden;

Schwedenofen: 7 kW Wohnzimmer;

Heizung: Niedrig-Brennwert-Öltherme mit Warmwasserspeicher 500 l mit 2 kW Heizstab, von 2023 (seither Heizölbedarf pro Jahr von 4000 l auf 2000 l gesenkt);

Öltank 6000 l;

Verbrauchsausweis: E (Verbrauchserfassung Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2024 144,7 kWh) – neue Heizung seit Ende 2023!

PV-Anlage: 20 kW, Batterie 12,8 kWh, Wallbox, Wechselrichter, Vertrag mit Stadtwerken zur Netzeinspeisung mit 7 ct/kWh;

Terrasse oben 60 qm; Terrasse ELW 10 qm – Außenanlagen komplett neu 2022-24;

Einfahrt zwei Stellplätze und Garage mit elektrischem Rolltor;

Keller: „altes Haus“ – Garage, Heizungsraum und Lagerraum;

Baujahr „altes Haus“ 1955 (neue Elektrik, Wasserleitungen, Böden etc. in 2022) und Anbau 1999;

Dacheindeckung 1999 neu, Überprüfung 2023 mit Installation PV-Anlage;

Lan-Kabel verlegt zwischen West- und Ostseite des Hauses für stabiles Internet;

Instandhaltungen / Modernisierungsmaßnahmen:

2022 Drainage, Dampfsperre, Abdichtung Hausfassade

2022 Elektroinstallation neu „altes Haus“

2022 Estrich EG neu

2022 Bodenbelag ganzes Haus – Granit, Fliesen, Vinyl

2022 Verputz- und Malerarbeiten ganzes Haus

2022 Heizkörper neu

2022 Bäder neu 3x

2022 Garagentor elektrisch

2022 Türblätter und Zargen

2022Haustüren 2x plus Küche mit Nebeneingangstüre

2023Außenanlagen, Terrasse, Pflasterarbeiten

2023Schwedenofen

2023Fassade „altes Haus“ gereinigt, verputzt, gestrichen

2023PV-Anlage 20 kW, Batterie, Wall-Box, Wechselrichter

2023Heizung niedrig-Brennwert-Öl, Frischwassertank mit Heizstab (PV-Anlage)

Bitte keine Makleranfragen. Die Nutzung meiner Daten für gewerbliche Kontaktaufnahme (DSGVO/ Datenschutz) ist nicht erwünscht.

Ausstattung

Das Haus wurde seit 2022 aufwändig saniert, sodass die neuen Besitzer nur noch einziehen müssen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen. Die Nutzung meiner Daten für gewerbliche Kontaktaufnahme (DSGVO/ Datenschutz) ist nicht erwünscht.

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr in Passau Heining. Aus den großen Fensterfronten hat man einen tollen Blick ins Grüne.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

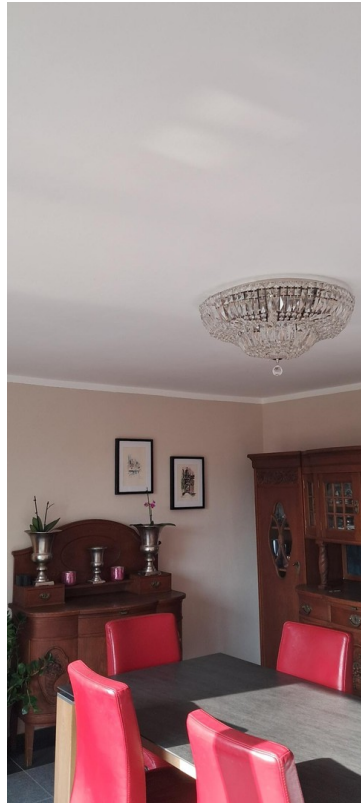
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



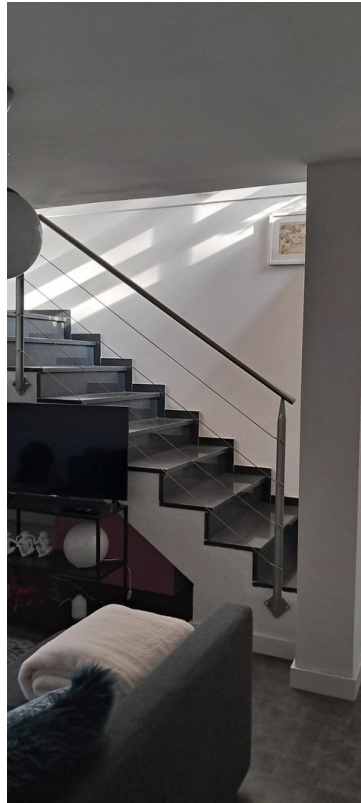
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



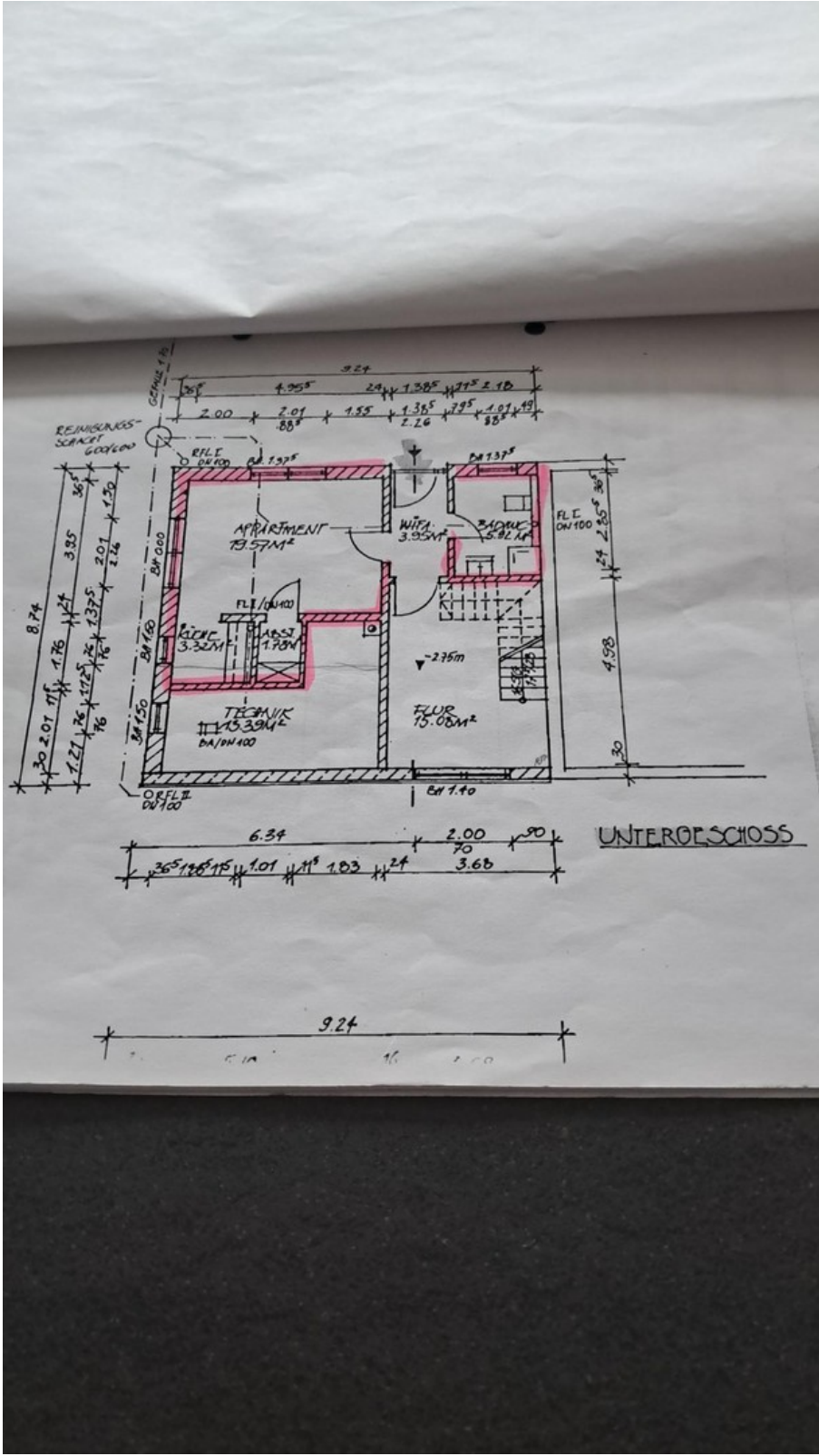
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

