Hauzenberg

Vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial

VP azonosító: 25166028

VÉTELÁR: 149.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 169 m^2 • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 627 m^2

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Áttekintés

VP azonosító	25166028
Hasznos lakótér	ca. 169 m²
Szobák	8
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1955
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	149.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1955
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.08.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	367.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

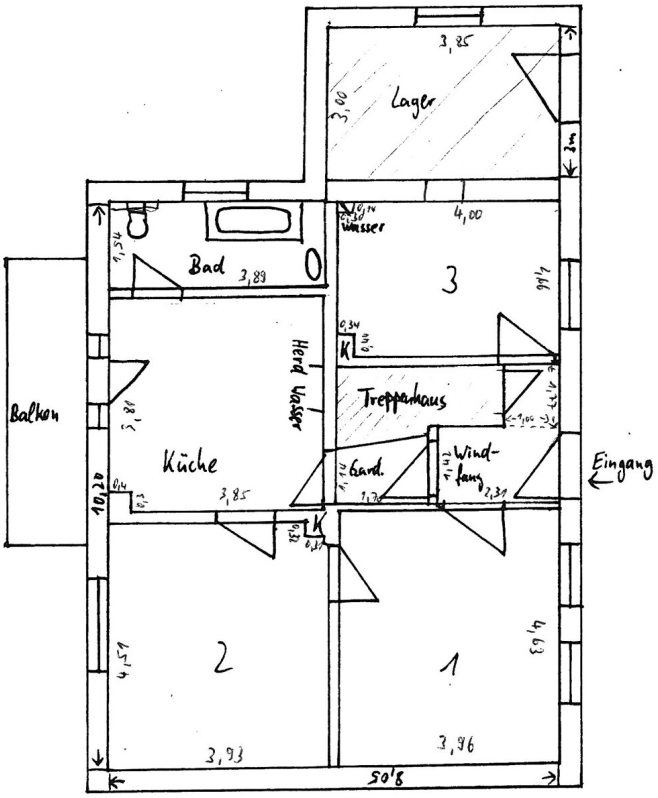
Az ingatlan

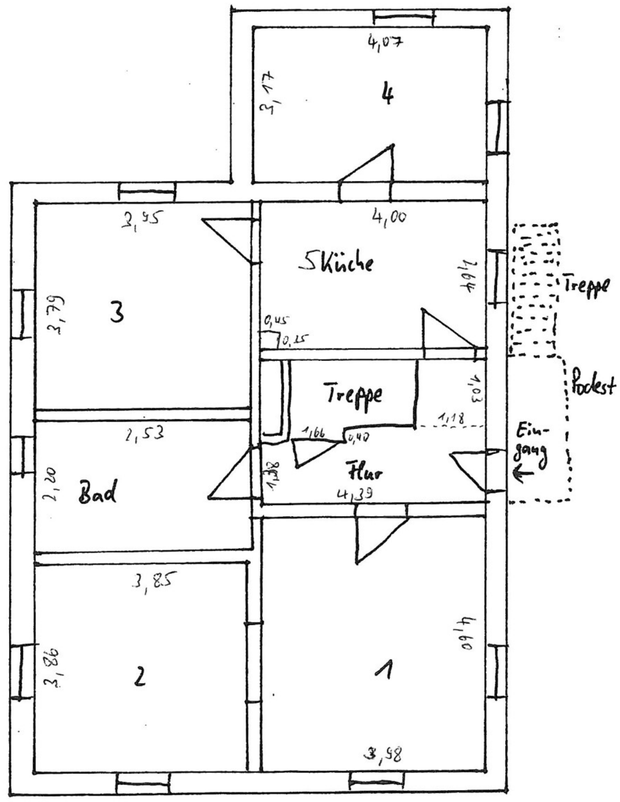
VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

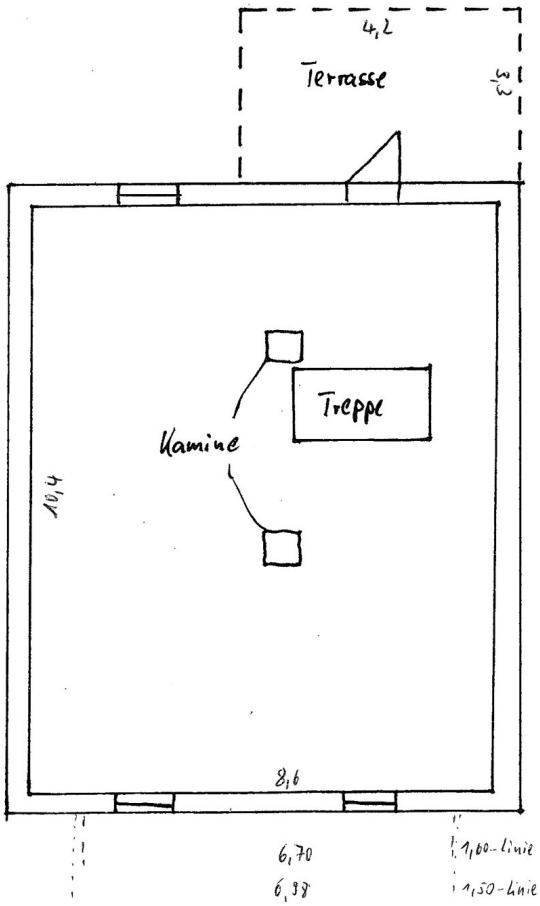
Az ingatlan

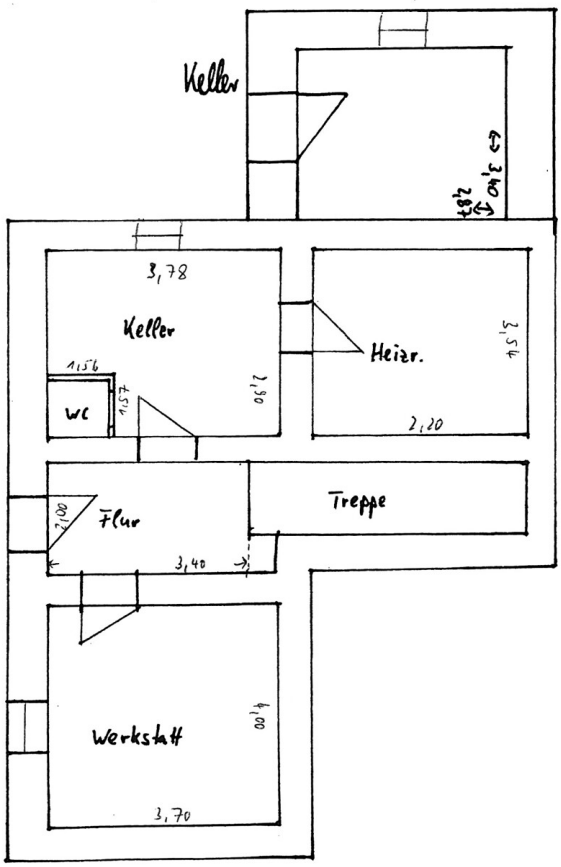
VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

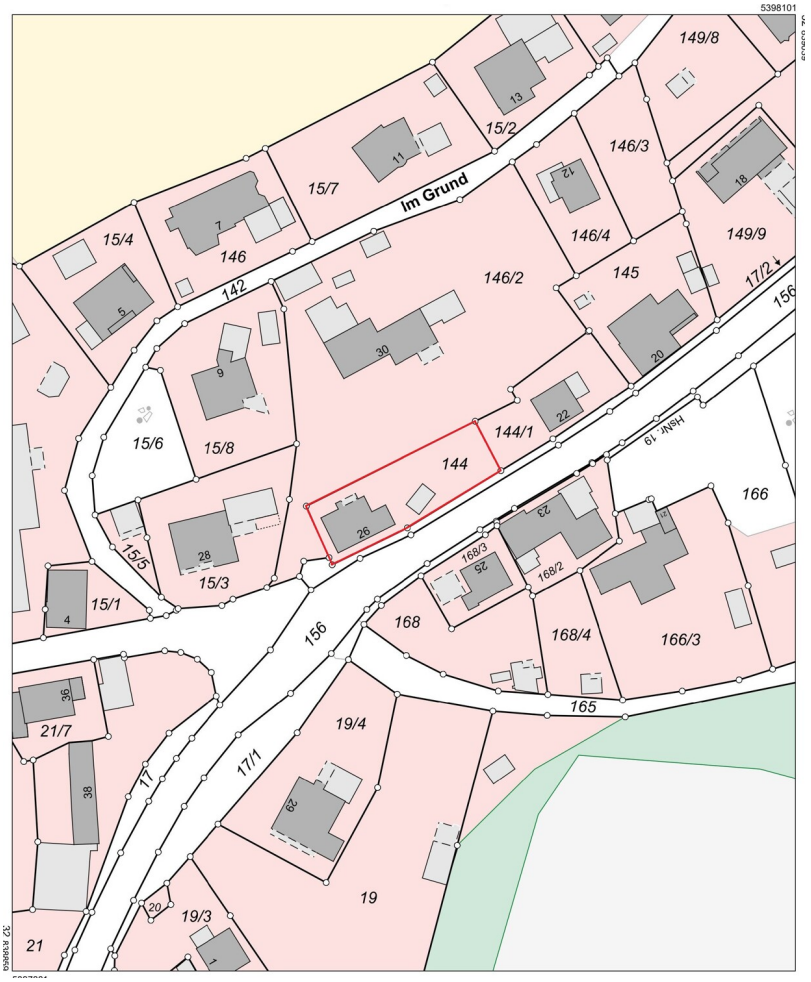
Alaprajzok




4,07
3,17
4
3,95
4,00
5 Küche
3,79
3
Treppe
Podest
Treppe
2,53
Bad
Flur
4,39
Ein-
gang
3,85
3,86
2
1
3,98


4,2
Terrasse
3,3
Treppe
Kamine
10,4
8,16
6,70
6,98
1,60-Linie
1,50-Linie


Keller
3,40
2,87
3,78
Keller
1,56
WC
1,57
2,80
Heizr.
3,54
2,20
Flur
2,00
3,40
Treppe
Werkstatt
4,00
3,70



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Az elso benyomás

Wer zentrale Lage und kurze Wege schätzt, wird dieses Haus lieben: Direkt an der Hauzenberger Ein- und Ausfallstraße gelegen, profitieren Sie von einer optimalen Verkehrsanbindung, einer Bushaltestelle direkt vor der Tür und einer schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften. Das Leben hier ist lebendig – und Sie genießen zugleich ein solides Zuhause mit außergewöhnlich viel Gestaltungsspielraum.

Raum für alle Lebensentwürfe:
Das Anwesen bietet auf rund 169 m² Wohnfläche und 627 m² Grundstück nicht nur Platz – es bietet Möglichkeiten. Viele Möglichkeiten.

Erdgeschoss:
3 Zimmer, Küche, Bad und ein schöner Balkon mit Nachmittags-Sonne. Die Wohnung ist derzeit bis 30.06.2026 befristet vermietet – ein angenehmes, sofortiges Zusatzeinkommen. Auf derselben Ebene ein zusätzliches Lager, derzeit nicht genutzt – vielleicht bald Ihre Werkstatt oder Ihr Hobbyraum.

Obergeschoss:
4 Zimmer, Küche, Bad, aktuell frei. Die Etagen sind durch eine Innentreppe verbunden – nur provisorisch verschlossen und leicht wieder zu öffnen.

Dachgeschoss:
Mit Terrasse, über eine normale Treppe erreichbar. Noch ungenutzt, wartet es auf Ihren Ausbauplan – ein Atelier, ein weiteres Schlafzimmer, vielleicht sogar eine kleine Wohnung?

Keller:
Das Haus ist zum größzen Teil unterkellert und verfügt u.a. über eine eigene Werkstatt.

Ihre drei Wege zum Glück:
1. Das große Familiennest – Alle Etagen verbinden und großzügig leben.
2. Clever kombinieren – eine Etage selbst bewohnen, die andere vermieten.
3. Rendite pur – beide Wohnungen separat vermieten und vom Potenzial profitieren (nach Renovierung realistisch ca. 1.500 € Monatskaltmiete = 18.000 € p.a.).

Das Besondere:
- Ausbaufähiges Dachgeschoss mit Terrasse

- Solarstromanlage (Vertrag ausgelaufen – ideal zur Eigennutzung mit Speicher)
- Garage & Gartenhaus inklusive
- Massiv gebaut mit Hauzenberger Granit
- Bushaltestelle direkt vor der Tür
- ggf. Platz für ein weiteres Haus (oder Anbau)

Was Sie wissen sollten:
Ja – das Haus braucht Ihre Hand. Die Ausstattung ist renovierungsbedürftig, die Beheizung erfolgt derzeit über Öleinzelöfen mit zentraler Ölversorgung. Doch die solide Substanz, die flexible Grundrissgestaltung und der faire Kaufpreis machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit.

Fazit:
Hier treffen Substanz, Lage und Gestaltungsfreiheit aufeinander. Ein Haus, das dem Richtigen alles bietet. Wenn Sie bereit sind, Ideen in Räume zu verwandeln und Potenzial in Wert zu verwandeln, dann könnte dies Ihr Projekt sein.

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Részletes felszereltség

- Massivbau zum großen Teil aus Hauzenberger Granit
- Ausbaufähiges Dachgeschoss mit Terrasse
- Zwei Wohneinheiten flexibel nutzbar, Dachgeschoss zusätzliches Potential
- Vermieten, teilweise oder ganz selber nutzen
- Befristet vermietete EG-Wohnung
- Zusätzlicher Lagerraum im Erdgeschoss
- Schöner Balkon mit Nachmittags-Sonne im Erdgeschoss
- Garage und Gartenhaus inklusive
- Solarstromanlage, Vertrag ausgelaufen (2004)
- Bushaltestelle direkt vor der Tür
- 15 Autominuten bis Passau
- 2.000 m ins Hauzenberger Zentrum

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Minden a helyszínrol

Willkommen in Hauzenberg – einer charmanten Stadt im Bayerischen Wald, nur gut 15 Autominuten von der Dreiflüssestadt Passau entfernt. Das Zweifamilienhaus an der Ein- und Ausfallstraße liegt verkehrsgünstig mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür – ideal für kurze Wege und schnelle Anbindung.

Alles Wichtige ist bequem erreichbar: Der nächste Baumarkt liegt nur rund 1,5 km entfernt, das lebendige Zentrum von Hauzenberg mit Ärzten, Apotheken, Supermärkten und allen Geschäften des täglichen Bedarfs erreichen Sie nach ca. 2 km.

Die Lage verbindet die Nähe zur Natur mit einer guten Infrastruktur – perfekt für Menschen, die ländliches Wohnen schätzen, aber auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 367.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com