



## DATEN & FAKTEN

### **Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten**

Erstbezug: Frühjahr 1995

Grundstück: 1.517 m<sup>2</sup>, leichte Hanglage, unverbaubar

Baufläche: 238 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 323 m<sup>2</sup>

EG: 3 Zimmer + Küche + Bad + Wintergarten 129,80 m<sup>2</sup>

OG: 5 Zimmer + Küche + Bad 128,77 m<sup>2</sup>

KG: 2 Zimmer + Küche + Bad 64,37 m<sup>2</sup>

Alle Wohneinheiten abschließbar und getrenntem Zugang

Verkehrslage: gut

Wohnlage: gut, leichter Südhang

Bauzustand: sehr gut

Erhaltungszustand: sehr gut

### **Energieausweis:**

HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): **45,6**

HWB Energieklasse: b

fGEE: **0,85**

fGEE Energieklasse: a

**Heizung:** Öl-Zentralheizung Niedertemperatur, ideal für Umstellung auf Wärmepumpe,

Förderung bis zu 75% aktuell noch möglich

überwiegend Fußbodenheizung

EG zusätzlich Kachelofen

OG zusätzlich Schwedenofen

Kamin: 2 Schiedel Doppelkamine, 2023 neu abgedichtet

**Anschlüsse:** Ortswasser, Hausbrunnen, Kanalanschluss, Telefon, TV-Satellitenempfang, Glasfaseranschluss an der Grundstücksgrenze, Anschluss für Notstromaggregat

### **Bauweise:**

Ziegel: Massiv Supertherm VZ

Decken: über Keller und Erdgeschoß Massivdecken, im Dachgeschoß Holztramdecke

Dachboden: Begehbar

Treppen: Betontreppen, Metallgeländer

Fassade: verputzt gefärbt

Dach: Satteldach (Kaltdach) mit Ziegeleindeckung, First 2016 neu abgedichtet

Fußböden: Überwiegend Fliesenböden und Laminat

Fenster: Holzfenster mit Isolierglas



Türen: Holztüren hochwertig

Toiletten: 5

Badezimmer: 3, jeweils mit Badewanne und Dusche, Gästezimmer im OG WC/Dusche

EG mit Einbauküche, OG mit Einbauküche ohne Elektrogeräte, KG ohne Einbauküche

EG: offener Wohn- und Essbereich mit Kachelofen, Küche in U-Form, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit WC + WC extra, Vorratsraum

OG: offener Wohn - und Essbereich mit Schwedenofen, Küche in U-Form, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Bad, WC, Vorratsraum

UG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC extra, Küchenraum unmöbliert

Balkone: 2 x Holz

Wintergarten im Erdgeschoß

Großzügige Terrasse im EG, 2016 komplett saniert

Garagen: Im Erdgeschoß Doppelgarage, 2 Stellplätze überdacht vor Doppelgarage

Swimmingpool mit Solarheizung

Im Kellergeschoß integrierte Werkstatt mit Montagegrube und Portalkran + Magazinraum, mit großzügiger Zufahrt

### **Lagebeschreibung/Freizeitgestaltung**

Autobahnanschluss A3, A8 ca. 15-20 Min.

Stadtzentrum Passau ca. 5-10 Min.

Stadtzentrum Schärding ca. 15-20 Min.

Universität Passau ca. 15 Min.

Kindergarten mit Hol- und Bringdienst, Grundschule in der Gemeinde

Diverse Gastronomie, Golfplatz, Fußballplatz, Trimm-Dich-Pfad, Tennisanlage sowie Stocksportanlage in der Gemeinde

Schwimm- und Hallenbad ca. 15 Min.

Donauradweg von Passau z.B. nach Wien in unmittelbarer Nähe

Bäderdreieck Bad Füssing, Bad Birnbach, Bad Griesbach ca. 30-35 Min.

Therme Geinberg ca. 40-45 Min., Therme Bad Schallerbach ca. 45 Min.

### **Nahversorgung:**

Diverse Nahversorger und Einkaufszentren in 15-30 Min. erreichbar

Ab Hofverkauf bei Landwirten in unmittelbarer Umgebung

Tankstellen ca. 5-10 Min.

### **Gesundheitsversorgung:**

Allgemein- und Fachmedizin sowie Krankenhäuser in ca. 15-20 Min. erreichbar

**Bezug:** Kurzfristig