

Hauzenberg

Vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial

Número de propiedad: 25166028



PRECIO DE COMPRA: 149.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 169 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 627 m²

Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25166028	Precio de compra	149.000 EUR
Superficie habitable	ca. 169 m²	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6		
Baños	2		
Año de construcción	1955	Modernización / Rehabilitación	1955
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Estado de la propiedad	para reformar
		Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	09.08.2035	Demanda de energía final	367.00 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1955

Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

La propiedad



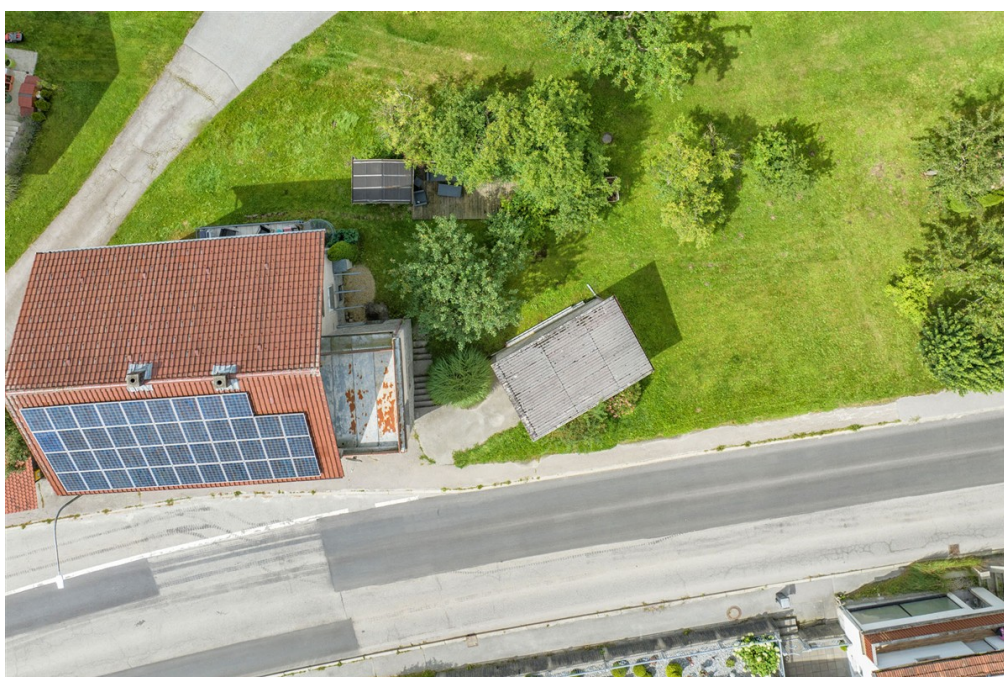
Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
BESTE IM 2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut
IM TEST: 3.903 Makler
GÜLTIG BIS: 09/25

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

La propiedad



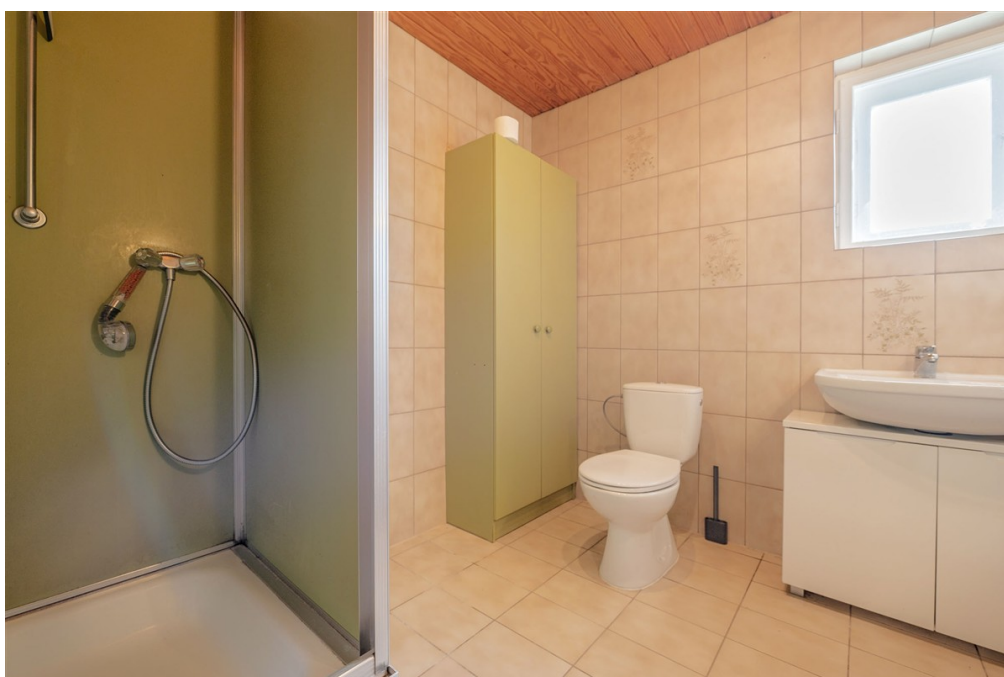
Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

La propiedad



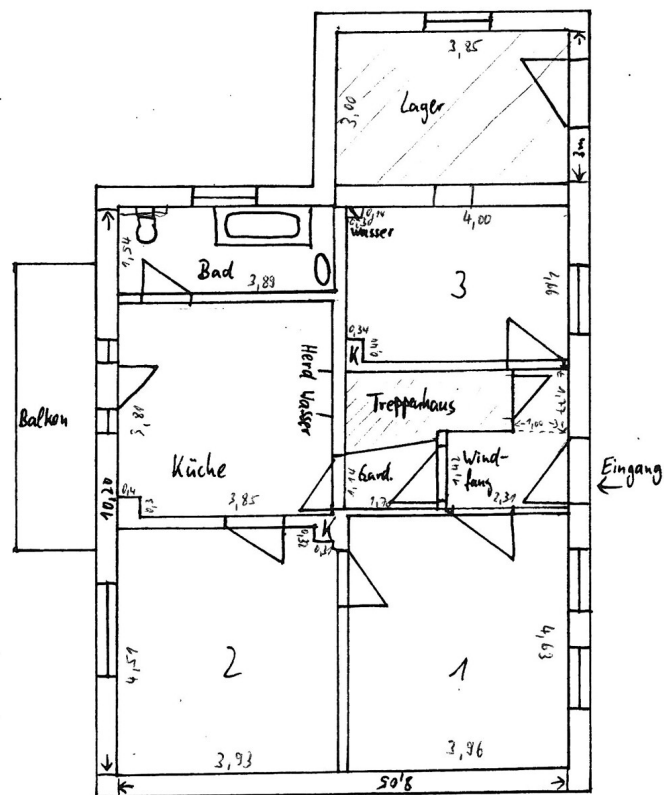
Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

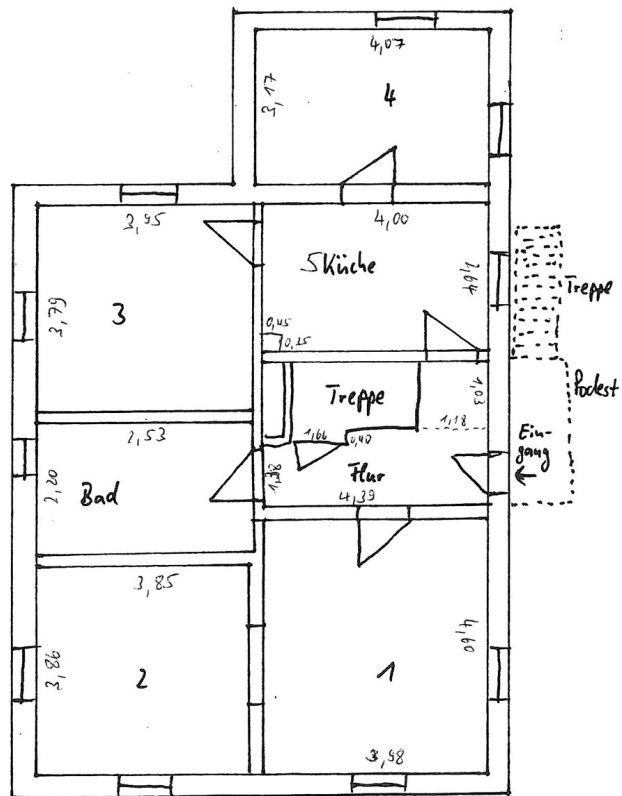
La propiedad

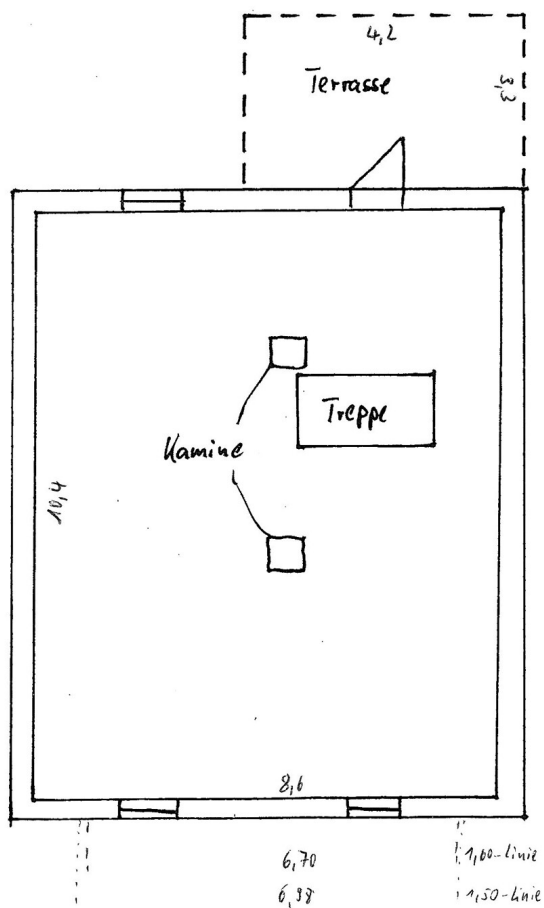


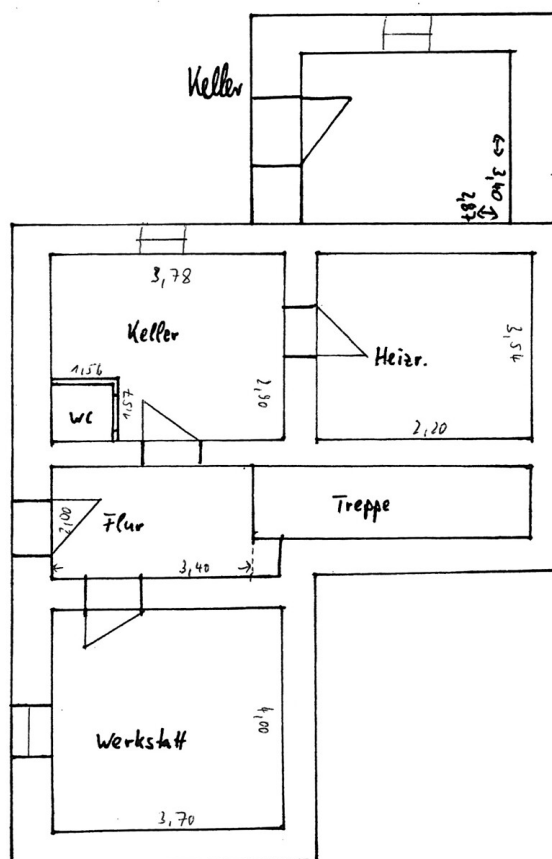
Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

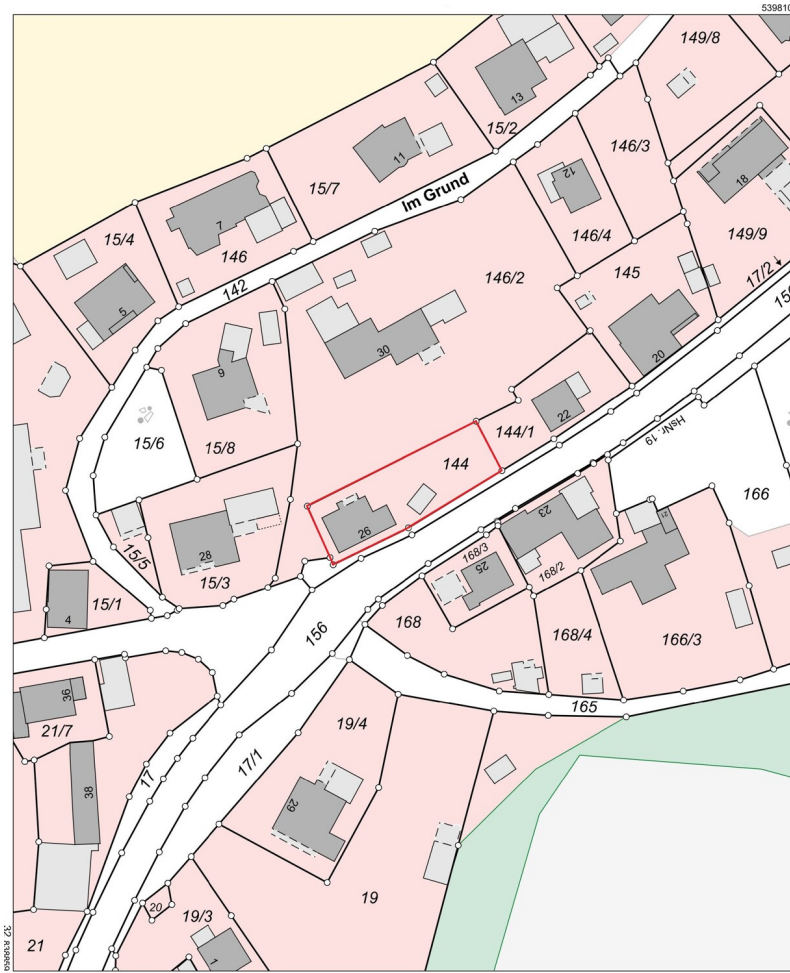
Planos de planta











Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Una primera impresión

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 größten 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 Öleinzellöfen 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.

Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25166028 - 94051 Hauzenberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com