

GEMEINSAM WOHNEN, GETRENNT LEBEN – HAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

Objekt-ID: 2026-060-FS | Finkenstraße 7, 94036 Passau

645.000 €





DATEN & ZAHLEN

OBJEKT-ID	2026-060-FS	Energieausweis	Bedarfsausweis
Objektanschrift	Finkenstraße 7, 94036 Passau	Energieeffizienzklasse	G
Kaufpreis	645.000€	Energiekennwert	211 kWh/(m²a)
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis	wesentlicher Energieträger	Öl
		Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Fliesen, Laminat, Parkett, Teppichboden	Baujahr Gebäude	1976
Wohnfläche	ca. 304,74 m²	Baujahr Anlagentechnik	2006
Grundstücksfläche	875 m²	Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Anzahl Zimmer	8 Zimmer	Ausstellungsdatum	10.11.2025
Anzahl Schlafzimmer	6 Zimmer	gültig bis	09.11.2035
Baujahr	1976		
Objektzustand	teilsaniert		
Letzte Modernisierung	2006		



OBJEKTBSCHREIBUNG

Dieses Haus ist gemacht für Menschen, die Platz wirklich nutzen wollen. Für Familien, die mehrere Schlafzimmer brauchen, für Eltern und erwachsene Kinder unter einem Dach oder für alle, die Wohnen, Arbeiten und vielleicht sogar Vermieten miteinander verbinden möchten.

Auf knapp 305 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 8 Zimmer mit 6 Schlafzimmern. Der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss bietet viel Raum für das tägliche Familienleben. Besonders schön ist der Wohn- und Essbereich mit Parkettboden und direktem Zugang zum Balkon. Der zusätzliche Wohnraum mit Kachelofen macht das Ganze noch gemütlicher und schafft einen Bereich, in den man sich gerade an kühleren Tagen gerne zurückzieht.

Drei weitere Zimmer im Erdgeschoss lassen sich flexibel nutzen. Kinderzimmer, Büro, Ankleide oder Gästezimmer – hier muss nicht jeder Quadratmeter von Anfang an festgelegt werden. Das Tageslichtbad wurde 2008 erneuert, ebenso das separate WC. Dazu kommen ca. 72 m² Wohnfläche im Dachgeschoss

Ein großer Pluspunkt ist die Einliegerwohnung im Untergeschoss mit gut 99 m² Wohnfläche. Sie ist aktuell von außen über einen separaten Hauseingang erreichbar und eignet sich ideal für Eltern, erwachsene Kinder oder eine Vermietung. Grundsätzlich ist auch ein Zugang über das gemeinsame Treppenhaus möglich. Dafür muss lediglich die von den aktuellen Eigentümern geschlossene Wohnungseingangstür wieder geöffnet werden. Diese wurde geschlossen, da die Einliegerwohnung vermietet war. Zur Einliegerwohnung gehören ein Wohnzimmer mit Parkettboden, eine moderne Küche, ein Schlafzimmer und zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer.

Rund ums Haus wartet ein gepflegter Garten mit verschiedenen Bereichen zum Sitzen, Spielen und Abschalten. Das Grundstück umfasst 875 m² und bietet damit genug Platz, ohne dass die Gartenarbeit zum Wochenendprojekt wird. Eine Doppelgarage, eine weitere Einzelgarage und zusätzliche Lagerflächen sorgen dafür, dass Autos, Fahrräder, Werkzeug und alles, was eine Familie eben so mitbringt, gut untergebracht sind.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1976 und wurde über die Jahre immer wieder angepasst und ergänzt. Die Öl-Zentralheizung wurde 2006 erneuert und ist als Niedertemperaturheizung ausgeführt. Auf der Garage befindet sich außerdem eine Solaranlage.

Wer ein Haus sucht, das heute schon viel Platz bietet und gleichzeitig verschiedene Lebensmodelle zulässt, sollte sich dieses Objekt genauer ansehen. Hier kann eine Familie gemeinsam wohnen, ohne ständig aufeinanderzusitzen. Und genau das macht dieses Haus besonders interessant.



LAGE

Kurze Wege im Alltag und eine gute Anbindung machen die Lage in Passau-Neustift besonders angenehm. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sportangebote und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig sind sowohl die Passauer Innenstadt als auch die A3 schnell erreichbar.

Besonders praktisch ist die gute Nahversorgung. Ein PENNY-Markt liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenfalls in direkter Umgebung befindet sich das Neustift Center mit REWE, Apotheke und weiteren Geschäften sowie Dienstleistungsangeboten. Auch verschiedene Restaurants sind in der näheren Umgebung zu finden.

Für Familien ist die Lage ebenfalls interessant. Die Grund- und Mittelschule Passau-Neustift ist nur wenige Minuten entfernt und damit im Alltag schnell erreichbar. Auch für Freizeit und Sport gibt es in Neustift verschiedene Möglichkeiten. Tennisplätze sowie weitere Sportanlagen liegen ebenfalls nicht weit entfernt.

Wer auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen ist, profitiert ebenfalls von der Lage. Die nächste Bushaltestelle ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an das Passauer Stadtbusnetz.

Mit dem Auto erreicht man die Passauer Stadtmitte je nach Verkehr in etwa zehn Minuten. Auch die A3 ist auf kurzem Weg erreichbar. Gerade für Berufspendler und Familien ergibt sich damit eine praktische Kombination aus guter Infrastruktur vor Ort und kurzen Wegen in Richtung Innenstadt und Autobahn.

ECKDATEN

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Baujahr ca. 1976
- ca. 304,74 m² Wohnfläche inkl. 50 % anrechenbarer Terrassenfläche von ca. 10,68 m²
- 8 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer
- 875 m² großes Grundstück
- Massivbauweise
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- schön angelegter Garten
- Solaranlage auf der Garage, Baujahr ca. 2006
- Öl-Zentralheizung als Niedertemperaturheizung, Baujahr 2006
- die Heizungsanlage ist als Niedertemperaturkessel einzuordnen und damit von der Austauschpflicht gemäß § 72 GEG befreit

Erdgeschoss – ca. 205,37 m² Wohnfläche (inkl. Wohnfläche im Dachgeschoss):

- gefliester Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- gefliester Flur mit Holzterrasse, über die sowohl das Dachgeschoss als auch der Keller erreichbar sind
- Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten
- gefliestes Wohnzimmer mit Kachelofen, Baujahr 2008
- das Wohnzimmer wurde im Jahr 2006 angebaut
- Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden und direktem Zugang zum Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken, im Jahr 2008 erneuert
- separates WC mit Waschbecken und Fenster, ebenfalls 2008 erneuert
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- zwei weitere Zimmer, flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Ankleide
- Balkon mit schönem Ausblick
- ca. 72 m² Wohnfläche im Dachgeschoss

Einliegerwohnung im Untergeschoss – ca. 99,37 m² Wohnfläche:

- geflieste Küche mit moderner Einbauküche, Baujahr ca. 2020
- Badezimmer mit Dusche, ca. 2023 erneuert, Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und Fenster
- Wohnzimmer mit Parkettboden und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- zwei weitere Zimmer, gut nutzbar als Kinderzimmer oder Büro

HINWEIS:

Die Einliegerwohnung ist aktuell von außen über einen separaten Hauseingang erreichbar. Diese Wohnung kann grundsätzlich aber auch über das Treppenhaus erreicht werden. Dazu muss nur die Wohnungseingangstüre wieder geöffnet werden, die die aktuellen Eigentümer geschlossen haben, da die Einliegerwohnung vermietet war.

**Keller – ca. 59,91 m² Nutzfläche:**

- Kellerraum, nutzbar als Lagerraum oder Werkstatt
- Heizraum
- separater Raum mit vier Öltanks mit jeweils 2.000 Litern Fassungsvermögen
- weiterer Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss, zugänglich von der Erdgeschosswohnung; dieser wurde im Zuge des Wohnraumanbaus im Jahr 2006 errichtet
- zusätzliches WC mit Fenster und Waschbecken, ebenfalls von der Erdgeschosswohnung aus zugänglich

Garten / Grundstück:

- 875 m² großes Grundstück
- Bereich rund um das Haus vor ca. 8 Jahren abgedichtet und erneuert
- schön angelegter Garten
- Doppelgarage mit elektrischem Tor direkt am Gebäude, ca. 40 m²
- zusätzliche Lagerfläche über der Doppelgarage
- weitere Einzelgarage direkt am Grundstück









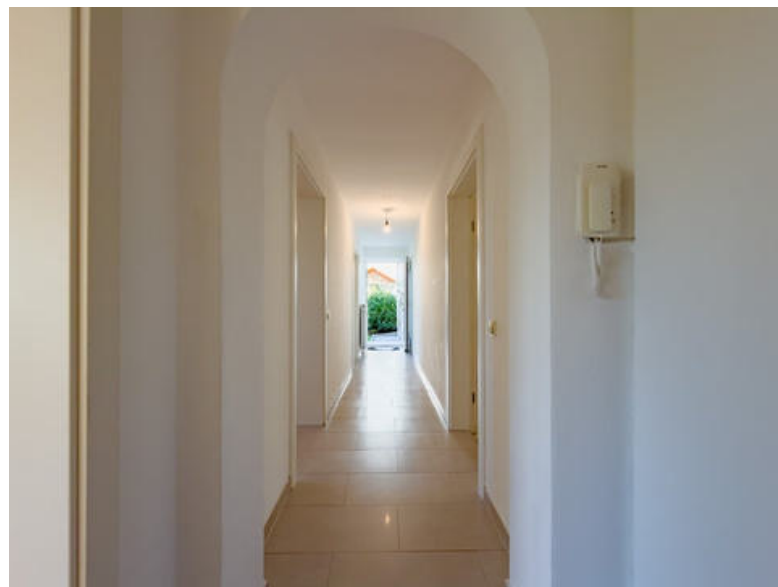














AI MODIFIED



AI MODIFIED





Die Käufer-Provision **beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.** Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Die REKAR IMMOBILIEN GmbH hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Sie haben das, wovon andere träumen? Wir kennen Interessenten, die vielleicht genau das suchen!

Mit REKAR IMMOBILIEN an Ihrer Seite profitieren Sie von einem **Rundum-Sorglos-Paket für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie**. Wir kombinieren lokale Marktkenntnisse, umfassenden Service und moderne Vermarktungsstrategien - alles mit einem Ziel: Ihre absolute Zufriedenheit.

REKAR IMMOBILIEN GmbH
 Patriching 25 | 94034 Passau
 0851 / 379 385-0

mail@rekar-immobilien.de
 www.rekar-immobilien.de



Florian Simmerl
 Immobilienmakler

f.simmerl@rekar-immobilien.de
 Tel. 08 51 / 379 385-11
 Mobil: 0151 / 298 40 40 5



Kaufen besser mit uns. Verkaufen besser mit uns.

Ihre Immobilie – unsere Leidenschaft

Sie haben soeben die Details zu einem möglichen neuen Zuhause erkundet – vielleicht wird es Ihr nächster Lebensort. Wir von REKAR IMMOBILIEN stehen Ihnen dabei jederzeit zur Seite und begleiten Sie sicher durch den gesamten Kaufprozess.

Warum REKAR IMMOBILIEN?

Wir sind nicht nur Immobilienexperten mit Herz und Verstand – wir setzen alles daran, dass Sie sich bei jedem Schritt gut aufgehoben fühlen. Unsere zufriedenen Kunden schätzen unseren einzigartigen Service, der Vertrauen, Expertise und persönlichen Einsatz verbindet. Jeder Verkauf ist für uns eine Herzensangelegenheit und Ihre Zufriedenheit ist dabei unser oberstes Ziel.

Für Verkäufer und Käufer – Ein Rundum-Sorglos-Paket

Unser Service geht weit über das Übliche hinaus: Von der professionellen Immobilienbewertung bis zur kreativen und weitreichenden Vermarktung finden wir genau die richtige Strategie, um das Beste für Sie und Ihre Immobilie zu erreichen. Und mit unserem kostenlosen Umzugswagen bieten wir Ihnen den Extra-Service, der das Ganze ein Stück entspannter macht.

Erfahrung, Marktkennntnis und persönliche Beratung

Als erfahrene Experten im Passauer Raum sowie den Landkreisen Passau und Freyung-Grafenau kennen wir nicht nur den Markt, sondern auch die besonderen Wünsche unserer Kunden. Wir wissen, dass jede Immobilie einzigartig ist – und das spiegelt sich in unserer Arbeit wider. Es ist unser Anspruch, Ihnen den besten Service zu bieten und die optimale Lösung zu finden. Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Immobilienziele erreichen!

Ob als Käufer oder Verkäufer – bei REKAR IMMOBILIEN sind Sie in besten Händen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen bei Ihrem Immobilienprojekt zur Seite zu stehen.

Ihr Team von REKAR IMMOBILIEN – Besser für Sie. Besser mit uns.

