

# Exposé

## Bungalow in Passau

**Bungalow TOP Passivhaus 155<sup>2</sup>m,  
Energiekl.A+,Bewertung 659.000 € VK für 499.000 €,4  
Zi.6 km v.Stadt**



Objekt-Nr. OM-259825

### Bungalow

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Hermann Wimmer  
Telefon: 0157 87599981  
Mobil: 0851 37934459

Haslachhof 40e  
94034 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	759,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Weshalb erkennt das niemand was es sich bei diesem Bungalow für ein Top Haus ein Top Angebot handelt, Zukunftsorientiert mit bestem Material gebaut. Sie sollten das Haus jetzt kaufen, bevor die Zinsen weiter gesenkt werden, denn dann steigt auch der Kaufpreis wieder. Viele Umstände die beim Hauskauf zu beachten sein sollten sind!!!!

Hochwasser ist unmöglich und auch Stromausfall unmöglich wegen Photovoltaik mit Batterie, nur im Winter wird wegen Schnee Strom bezogen.

Bitte lesen Sie die gesamte Beschreibung des Angebots zu diesem Bungalow wenn Sie interessiert sind. Hier finden Sie alle Angaben die bei einem Hauskauf wichtig sind.

Dieser Bungalow ist ein Haus wie aus der Zukunft, besser gehts nicht.

Zu dem Objekt zählt neben vier attraktiven Zimmern auch ein Bad mit begehrter Dusche und ein Duschtempel mit Whirlpool und Dampfsauna-WC, Waschmaschinenanschluß. Die Immobilie ist außerdem barrierefrei zugänglich. Der Bungalow verfügt über eine hervorragende Energieausweis A+ und hat eine Außenisolierung von 14cm eine Innenisolierung von 14cm, eine Dachisolierung von 26cm und eine Bodenisolierung von 18cm und entspricht somit der Vollisolierung mit Kennzeichen A+ das heißt eines Energie Passivhauses 40 besser geht es nun einmal nicht.

Der Bungalow hat einen Wintergarten mit 20m<sup>2</sup> und eine Teilüberdachung der Terasse 12 m<sup>2</sup>, Auf dem Grundstück sind 5 Stellplätze und eine große Doppelgarage mit 7m x 6m sind 42m<sup>2</sup> mit Waalbox 22KW für Elektroautos als Ladestation die von der Photovoltaikanlage versorgt werden kann und 2 elektrisch betriebene mit Fernbedienung Einfahrtstore. Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz für 2 große PKW oder könnte auch als kleine Werkstatt genutzt werden.

Ein Obstgarten mit 7 Obstbäumen, 8 Säulenobststräucher so wie ein reichhaltiger Blumengarten ist bereits angelegt. Mit einer ausgedienten Klärgrube stehen 4000 Liter Regenwasser für die Gartenbewässerung zur Verfügung sowie mehrere Auffangbehälter für Regenwasser. Des weiteren befindet sich ein großer Holzschuppen für Brennholz oder Geräte mit einer Lagerfläche von ca. 15m<sup>2</sup> neben dem Haus sowie ein kleines Gerätehaus mit 3,5 m<sup>2</sup> neben der Terasse. Auf dem Dach ist auf beiden Seiten mit je 15m<sup>2</sup> eine Photovoltaikanlage mit 9,75 KW die einen Speicher mit 13 kw Installiert ist und die im Jahr 2023 ( 8453 KW Strom produzierte und so die Stromkosten monatlich von 200,- € auf 30,00 € senkte und auch noch die zwei Splittklimaanlagen mit 9000 BT und 18000 BTU mit Strom versorgte und die während der Sommermonate das gesamte Haus kühlen. 2022 & 2023 lagen die Kosten für Strom und Heizung wieder zusammen bei 105,00€ das waren 75,00 € für Heizung und 30,00 € für Strom und 2024 wird das gleiche erwartet. . An der Fassade ist eine Fassadenfarbe mit Nanofarbe angebracht die eine Haltbarkeit von 20 Jahren garantiert. Die Innenräume haben eine Raumhöhe von 3,10 Metern. Der große Wohn- Küchenbereich hat ca. 55m<sup>2</sup>.

Das gesamte Grundstück mit 759m<sup>2</sup> inklusive des Bungalows und es stehen neben der Doppelgarage 5 weitere Stellplätze, Parkplätze zur Verfügung. Die Energieausweise von 2015 und auch der neue Energieausweis von 2023 ist gültig 2033 sind von Experten auf A+ festgesetzt worden. Die Haus und Grundsteuer beträgt zur Zeit 75,00 Euro im Quartal und ab 2025 dann die neue berechnete Grundsteuer lt. vorliegendem Bescheid 85,00 €.

Der Bungalow wird für einen Vorzugspreis von Privat für den Kaufpreis von 499.000 Euro. ( OHNE MAKLERPROVISION )

Falls Sie Interesse haben können sie gerne unter meiner Telefonnummer melden: +49 1578 7599981 oder 0851-37934459 e mailadresse : hw-eden@gmx.de einen Besichtigungstermin vereinbaren.

## Ausstattung

Der Bungalow ist für Käufer bestens zu empfehlen die nicht im Zentrum aber doch in Stadtnähe ein Haus mit Garten und vorallem Barrierefrei wohnen möchten, sowie auch über bestmögliche und zukunftsorientierte Ausstattung verfügt die alle gesetzlichen Vorschriften jetzt und in Zukunft erfüllt. Dieser Bungalow wurde zukunftsorientiert im Jahr 2016 gebaut. Wenn Sie ein Haus suchen bei dem auch in Zukunft keine kostspieligen Renovierungsinvestitionen erforderlich sind dann vereinbaren Sie am besten einen

Besichtigungstermin, Sie werden es nicht bereuen. Also jetzt Termin vereinbaren, mit anderen Häusern vergleichen und dann kaufen. In diesem Bungalow wurde bereits alles eingebaut was man zum angenehmen Leben braucht und sich wünscht für jetzt und in der Zukunft. Der Bungalow wird im Kaufpreis bereits inbegriffen Teilmöbliert mit dem Mobiliar (gute Qualität) das Sie sich aussuchen können verkauft. Sollten Sie kein Mobiliar wünschen, dann wird alles entfernt. Im Wohn und Küchenbereich befindet eine gut ausgestattete Einbauküche mit Komfort Kühl u. Gefrierschrank der bei Bedarf auch Crascheis liefert sowie ein zweiter Kühlchrank bei Bedarf.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Dieses Haus lässt keine Wünsche offen. ES liegt auch eine Immobiliemakler Schätzung von einer Namhaften Immobilienfirma über 659.000,00 € vor. So eine Haus das ausschließlich mit besten Materalien und Zukunftssicher gebaut wurde werden Sie für diesen Kaufpreis nicht mehr finden und zusätzlich 17.000 € Maklerprovision sparen.

Anfragen an Hermann Wimmer unter Handy 15787599981 oder hw-eden@gmx.de oder auch gerne Festnetz 0851-37934459

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Kauf und Herstellungskosten des Bungalows zum besseren Verständnis für Interessierte von 2016 bis 2023

Grundstückspreis nach Marktermittlung pro Quadratmeter liegt bei 257,00 €

Grundstückskaufpreis 759 Quadratmeter mal 2190 € 144.210,00 €

Erdaushub zum Absenken der Bebauten Grundfläche mit Abtransport und

Einlagerung und Hangbefestigung Kosten dafür 19.800,00 €

Doppelgarage Übergröße 7 Meter Länge 6,40 Meter Breite 44m<sup>2</sup>

Mit Befestigung Gelände 18.000,00 €

Notarkosten ca. Anschluss Strom u. Wasser, Vermessung u. sonstige Kosten 7.000,00 €

Grunderwerbsteuer und Anschlusskosten Strom sonstiges Ca. 17.000,00 €

Außenanlagen , Beläge, Bepflanzung, Geräteschuppen, Geräte und Holzlager

Gesamtkosten 12.800,00 €

Gesamtkosten ohne Haus und Wintergarten und Photovoltaikanlage mit Speicher 208.810,00 €

Herstellungskosten Für den Bungalow mit 136m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Fußbodenheizung verbunden mit einer sehr sparsamen Pelletheizung, Wintergarten, Photovoltaikanlage, mit 2 Leistungsstarken Klimaanlage, Nutzwasserspeicher 4000 Liter, Energieausweis A+ entspricht einem Passivhaus, mit Einbauküche und hochwertigem Mobiliar, mit Kaminofen für Holzbefuerung, betragen die Gesamtkosten für diesen Bungalow ohne Grundstück 280.000,00 € , für diesen Kaufpreis bekommen Sie vielleicht anderswo mal eine eine Eigentumswohnung aber kein Haus mit dieser Ausstattung.

Gesamtkosten des Hausbaus waren 488.810,00 €

Dies waren bis 2023 die Gasamtkosten dieses Bungalows.

Somit liegt der Quadratmeterpreis der Herstellung für das Grundstück mit Bungalow, Doppelgarage und allen Extras einschließlich der Außenanlagen liegt der Quadratmeterpreis bei 3411,- Euro !!!!!!! Üblicher Quadratmeterpreis in Passau: 4915€/m<sup>2</sup> laut OM-Preisspiegel

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Passau Patraching Haslachhof ruhige Wohnlage ( nur Anwohner) und nur 6 Kilometer zum Stadtzentrum und ist mit dem PKW in 10 Minuten zu erreichen . Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. . Weiter entfernt finden Sie zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einen Kindergarten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. ein paar Fitnessstudios) und interessante Ausgehmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

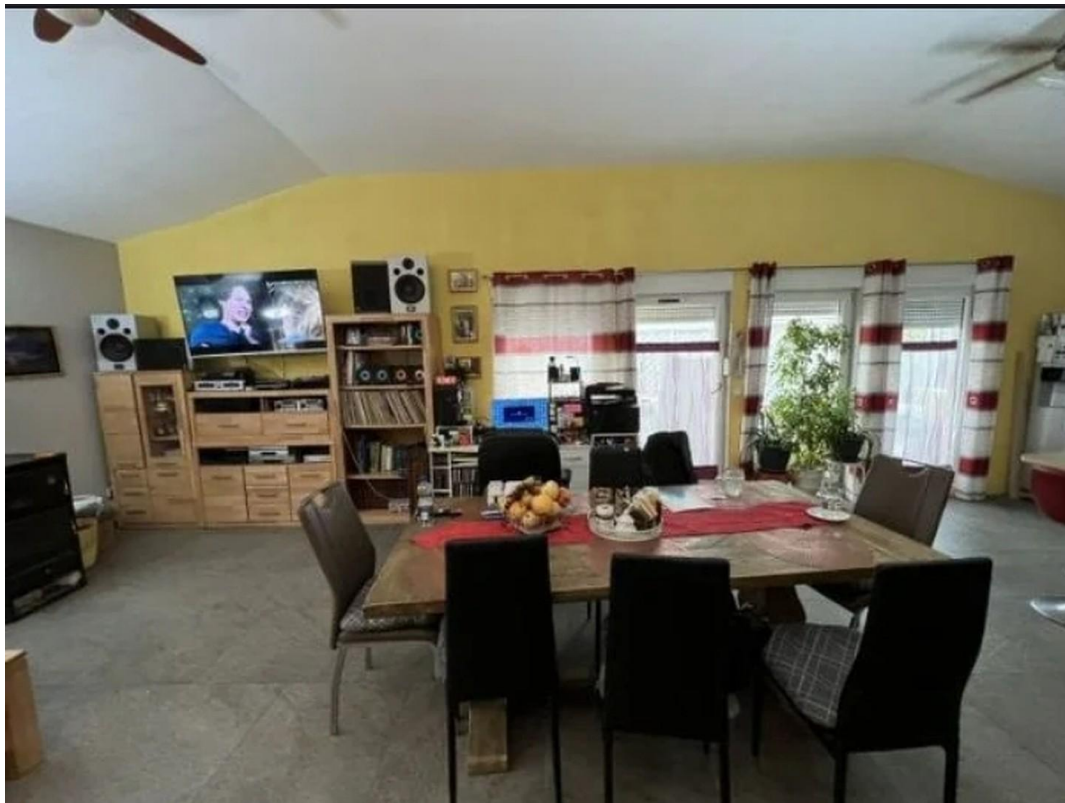




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



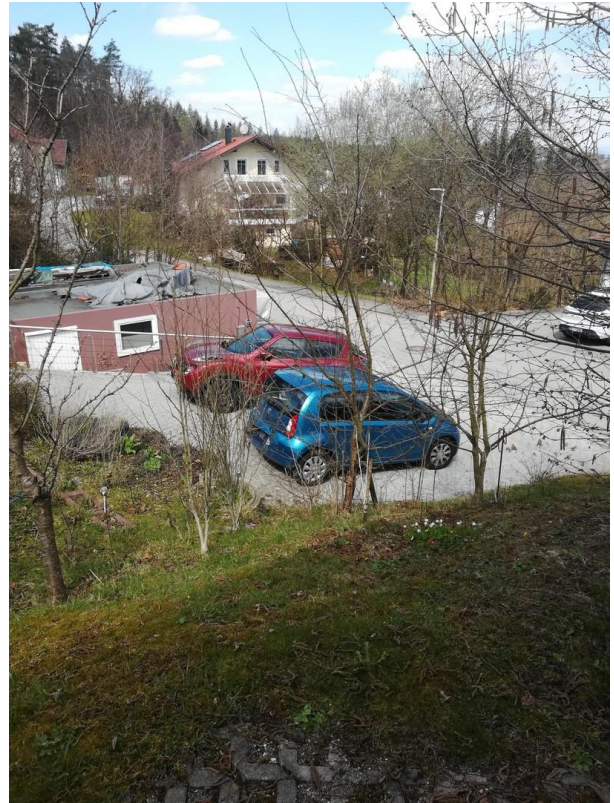
# Exposé - Galerie



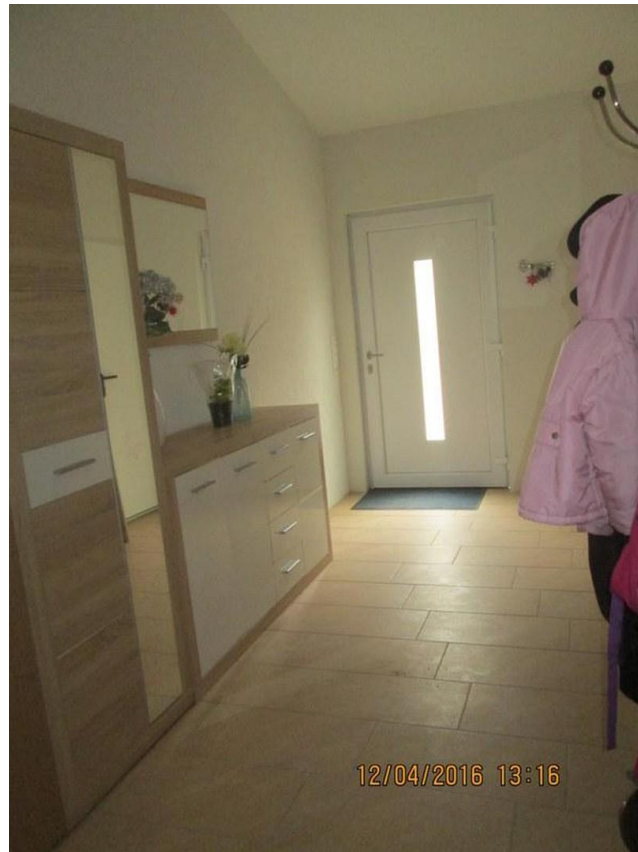
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

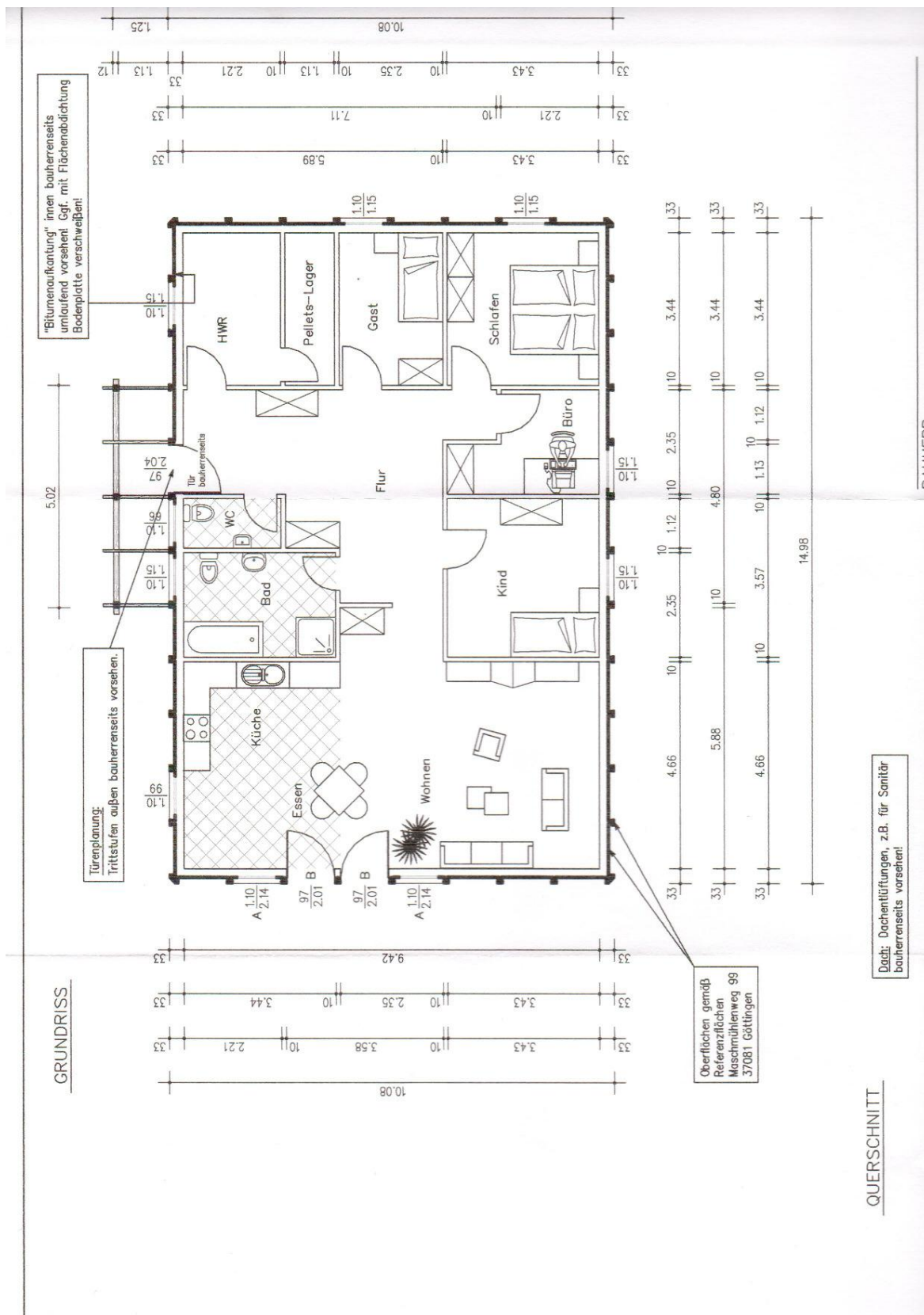


# Exposé - Galerie

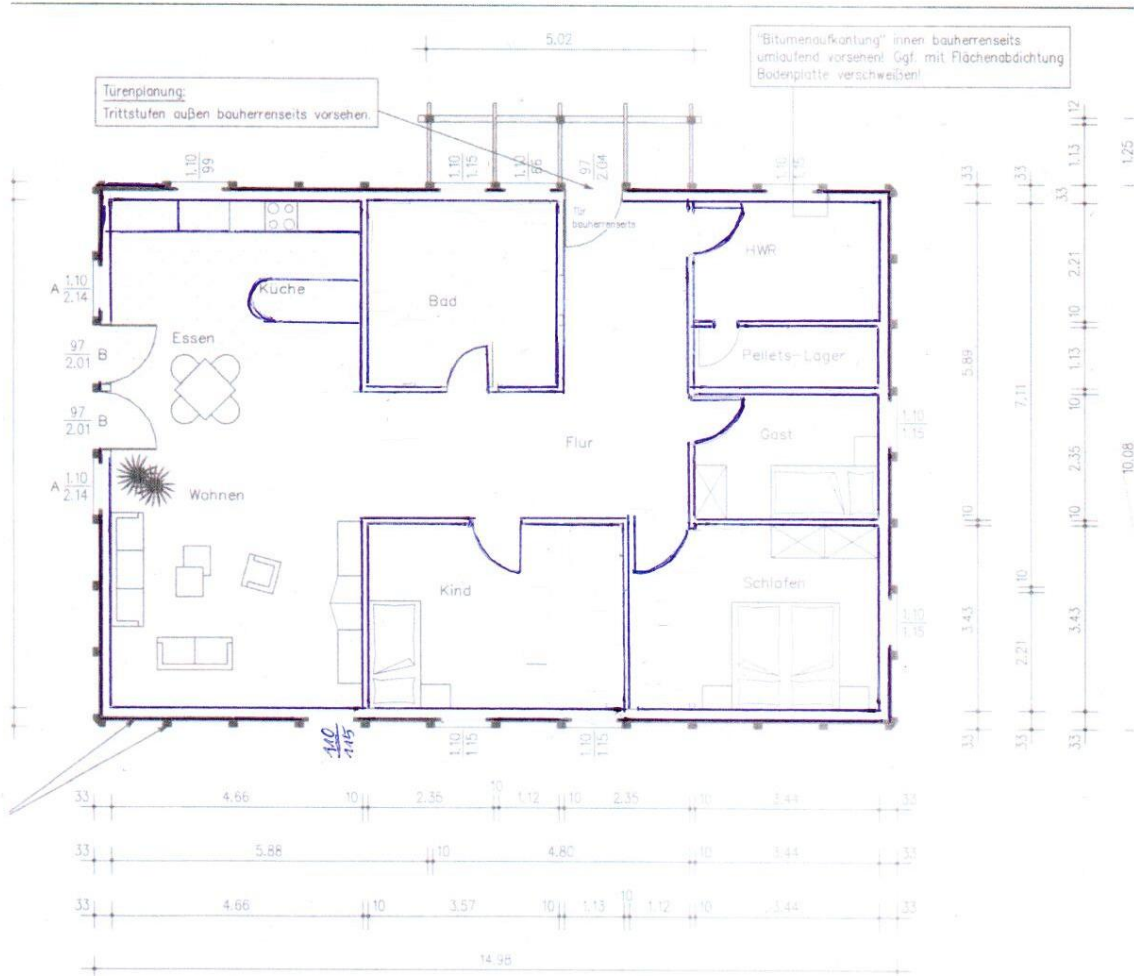




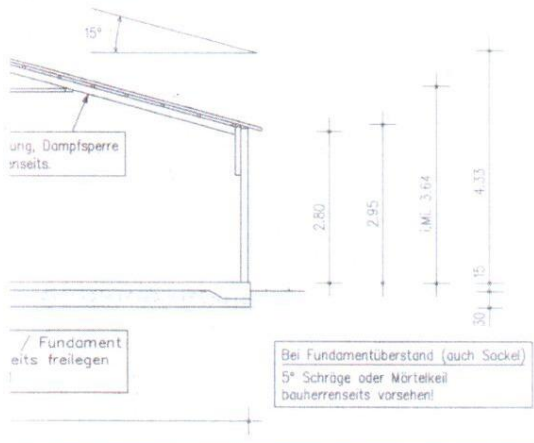
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



h: Dachentlüftungen, z.B. für Sanitärherrenseits vorsehen!



BAUHERR

**3S SYSTEM-F**  
Typengeprüft - Güteg.

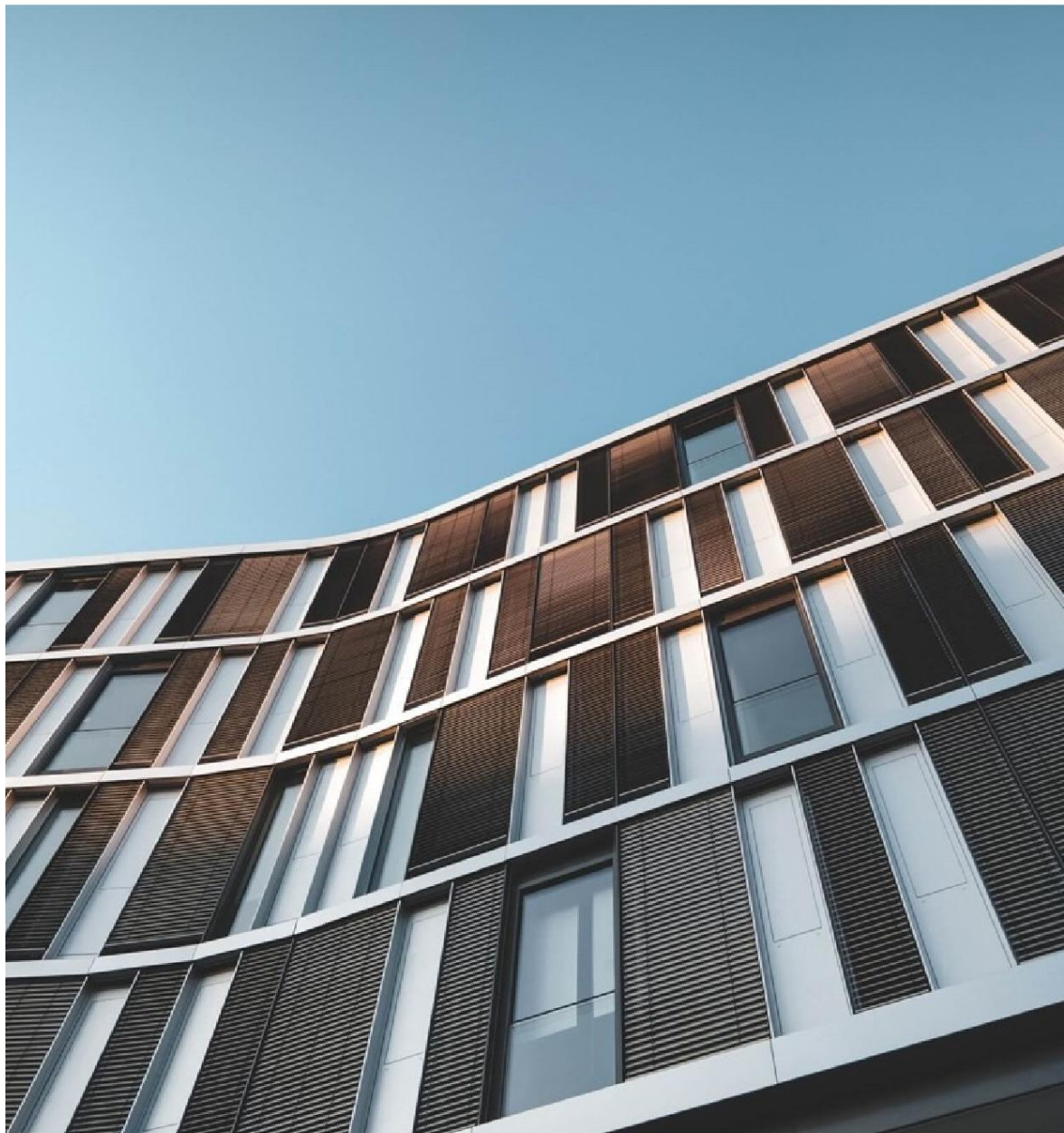
3S SELBSTBAU Werner Schubert GmbH & Co., Masc  
Telefon 05 51/38 39 0-0, Fax 0

	Datum	Name	Kategorie
gezeichnet	22.06.2015	Indemari	WOHNHAUS
geprüft			
geändert			
Maßstab:	Zwischenzeichnung		
1: 100	GRUNDRISS, SCHNITT		

# Exposé - Grundrisse



## OM-Wertermittlung



Haslachhof 40E  
94034 Passau



## OM-Wertermittlung

### Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen. Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.

Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt“ wurde kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt“) und Sie gezwungen sind den Kaufpreis eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immobilie

sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte! Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

### Kontakt



#### Ohne-Makler.net Team

 Humboldtstr. 25a  
21509 Glinde

 [info@ohne-makler.net](mailto:info@ohne-makler.net)

 040 / 781 0206 10

040 / 781 0206 12

Haslachhof 40E  
94034 Passau



# Exposé - Grundrisse

3 | 8

## OM-Wertermittlung

Erstellt von: Ohne-Makler.net Team

30. April 2024

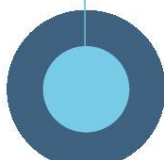


Einfamilienwohnhaus  
Baujahr: 2016

Wohnfläche: 136 m<sup>2</sup>  
gemäß Nutzerangaben

Haslachhof 40E  
94034 Passau

Minimaler Preis  
429.000 €



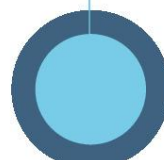
678.000 €  
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung

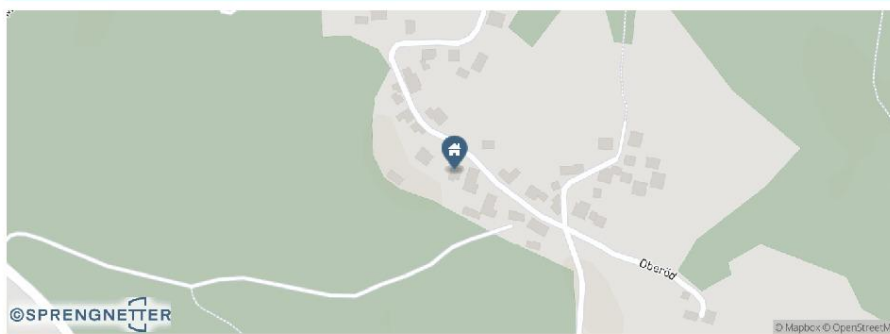


-6,7 %  
2023-2024

Minimale Miete  
1.277 €



1.796 €  
Maximale Miete



Haslachhof 40E  
94034 Passau

**ohne-makler.net**  
IMMOBILIEN SELBST VERMARKTEN

# Exposé - Grundrisse

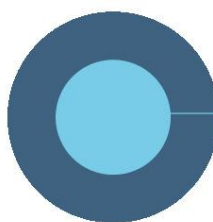
4 | 8

## OM-Wertermittlung

### Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



**Minimaler Preis**  
**429.000 €**  
3.154 €/m<sup>2</sup>

**Maximaler Preis**  
**678.000 €**  
4.985 €/m<sup>2</sup>

### Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



**einfach**  
**413.000 €**  
3.037 €/m<sup>2</sup>



**mittel**  
**493.000 €**  
3.625 €/m<sup>2</sup>



**gehoben**  
**526.000 €**  
3.868 €/m<sup>2</sup>



**stark gehoben**  
**587.000 €**  
4.316 €/m<sup>2</sup>

Haslachhof 40E  
94034 Passau



# Exposé - Grundrisse

5 | 8

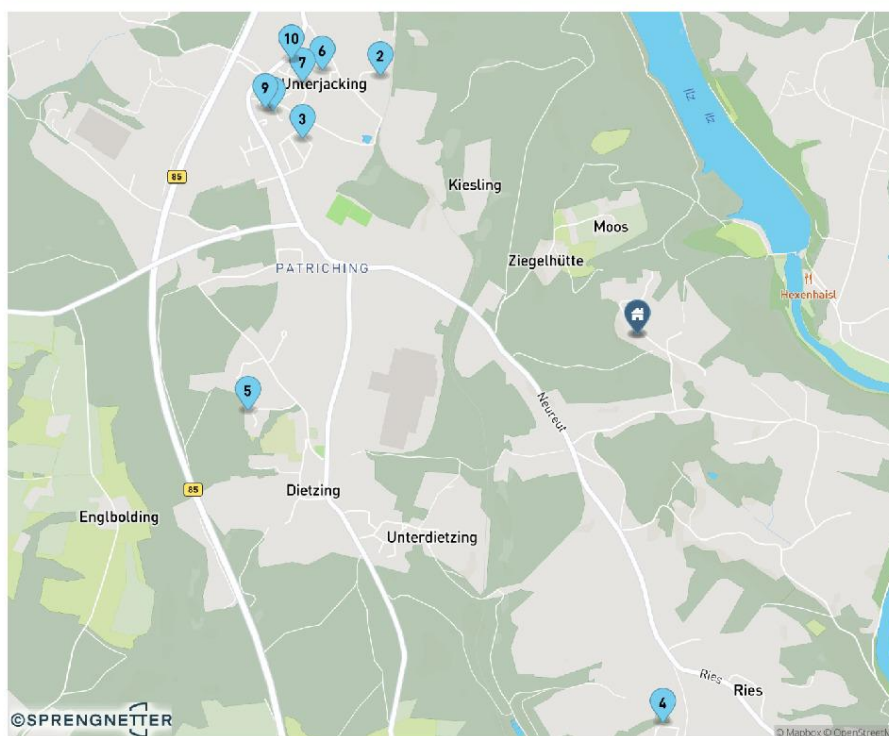
## OM-Wertermittlung

### Top 10 Vergleichsangebote

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

### Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	3.522 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 0 m	k. A.	2016	136 m <sup>2</sup>	759 m <sup>2</sup>	k. A.	██████████
2	3.939 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 1.500 m	freistehend	2022	147 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
3	4.615 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 1.600 m	freistehend	2023	130 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
4	3.730 €/m <sup>2</sup>	2020	ca. 1.600 m	Doppelhaus	2019	126 m <sup>2</sup>	317 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
5	2.408 €/m <sup>2</sup>	2017	ca. 1.650 m	Doppelhaus	2016	120 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
6	4.330 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 1.700 m	freistehend	2024	106 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
7	3.511 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 1.750 m	freistehend	2002	141 m <sup>2</sup>	705 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
8	2.742 €/m <sup>2</sup>	2017	ca. 1.800 m	freistehend	2012	182 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
9	3.207 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 1.800 m	Doppelhaus	2008	140 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
10	2.638 €/m <sup>2</sup>	2018	ca. 1.850 m	freistehend	2005	174 m <sup>2</sup>	849 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████



Haslachhof 40E  
94034 Passau

**ohne-makler.net**  
IMMOBILIEN SELBST VERMARKTEN

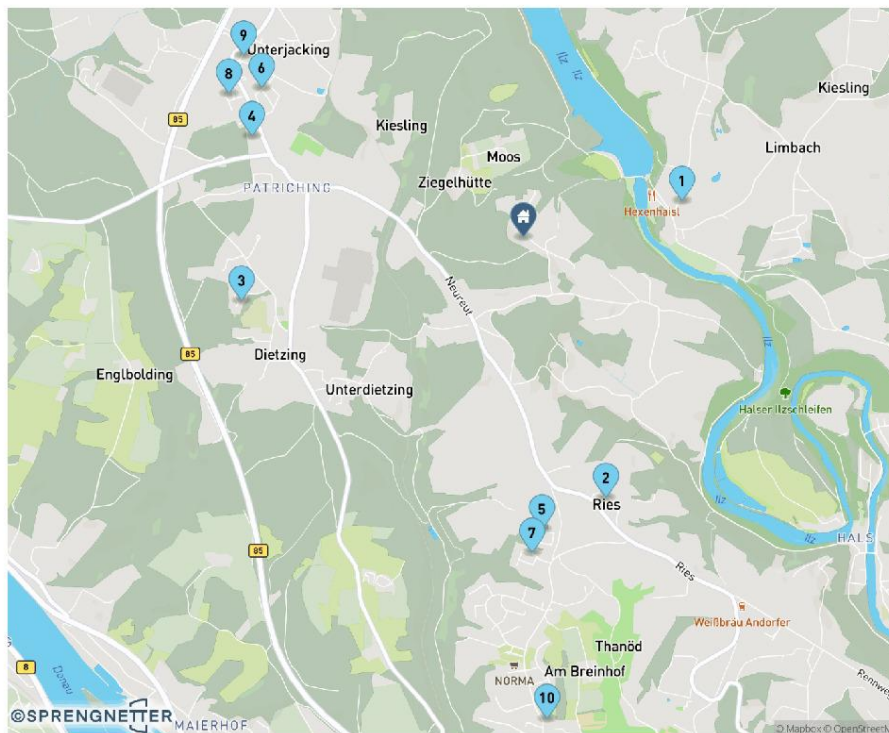
# Exposé - Grundrisse

6 | 8

## OM-Wertermittlung

### Vergleichsangebote Vermietung

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	8,65 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 900 m	Reihenendh.	1999	230 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	k. A.	██████████
2	9,75 €/m <sup>2</sup>	2021	ca. 1.500 m	Doppelhaus	2013	122 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
3	8,46 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 1.600 m	k. A.	2010	136 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	██████████
4	8,29 €/m <sup>2</sup>	2021	ca. 1.600 m	Doppelhaus	2009	140 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	k. A.	██████████
5	9,38 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 1.600 m	freistehend	2023	160 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
6	12,30 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 1.650 m	freistehend	2022	126 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	k. A.	██████████
7	10,99 €/m <sup>2</sup>	2021	ca. 1.750 m	Doppelhaus	2020	131 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
8	10,31 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 1.800 m	Doppelhaus	2018	130 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
9	11,46 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 1.850 m	freistehend	2021	130 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	gehoben	██████████
10	9,18 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 2.650 m	freistehend	1950	98 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	mittel	██████████



Haslachhof 40E  
94034 Passau





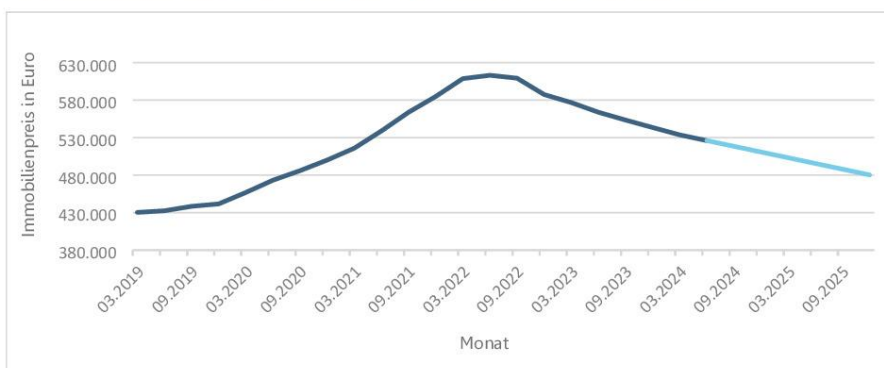
# Exposé - Grundrisse

7 | 8

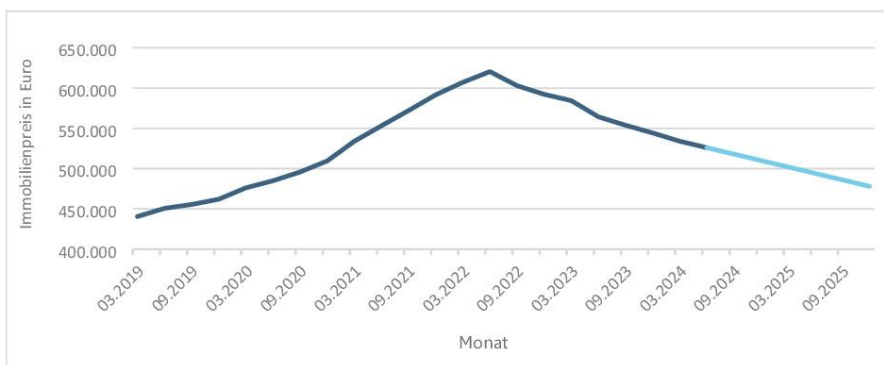
## OM-Wertermittlung

### Wertentwicklung

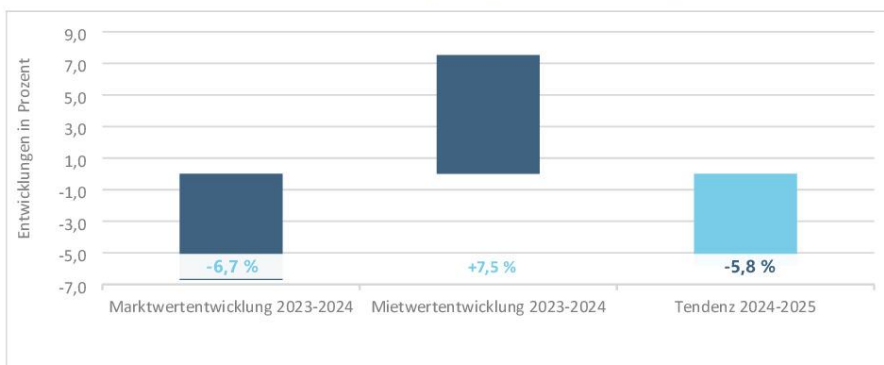
Wertentwicklung über 5 Jahre in dem Regierungsbezirk Niederbayern



Wertentwicklung in dem Bundesland Freistaat Bayern



Entwicklungen im letzten Jahr in dem Regierungsbezirk Niederbayern



Haslachhof 40E  
94034 Passau



# Exposé - Grundrisse

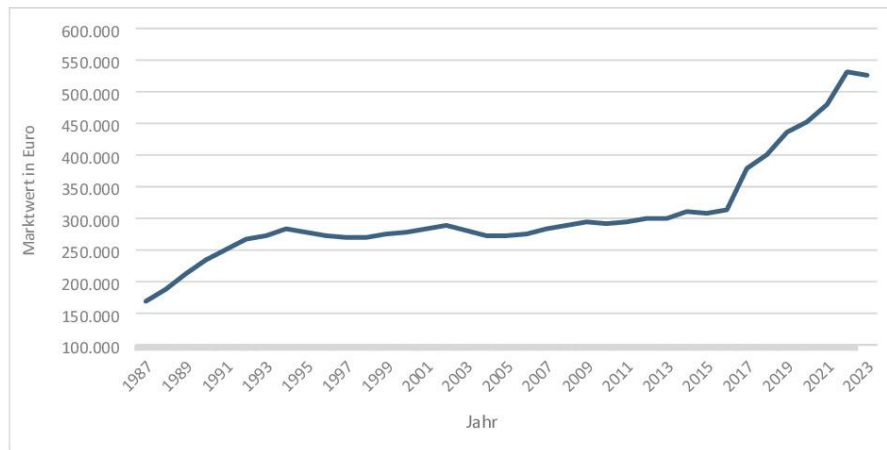
8 | 8

## OM-Wertermittlung

### Langfristige Marktpreisentwicklung

In den letzten 37 Jahren haben sich Immobilienmarktpreise (S-IM) die Sprengnetter-Region in der Sprengnetter-Auswertung gemäß Sprengnetter Immobilienmarktpreise vergleichbarer Immobilienregion wie folgt entwickelt.

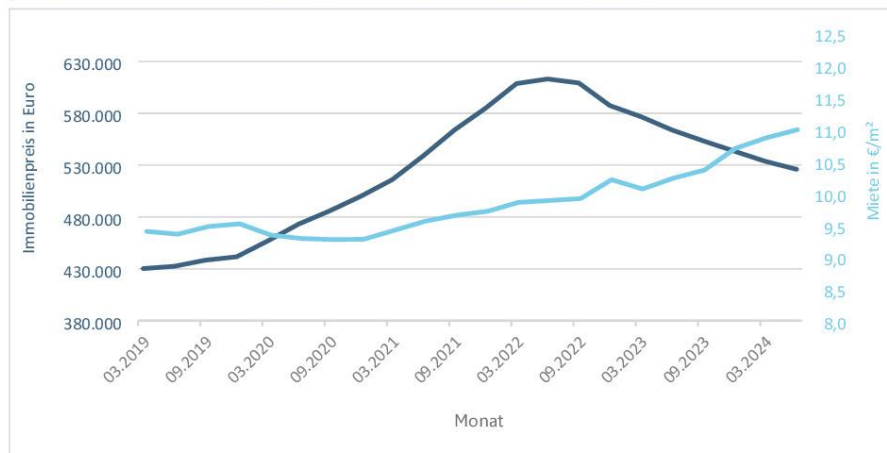
#### Langfristige Marktpreisentwicklung in Stadt Passau



### Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise wie folgt in Niederbayern entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietpreis und Marktpreis der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

#### Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in dem Regierungsbezirk Niederbayern



Haslachhof 40E  
94034 Passau

