

Passau / Heining

## Schöne 2-Zi.-Whg. mit S/W-Balkon und Stellplatz

*Objektnummer: 26166003*



**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26166003	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63,57 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2026
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		

**Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung**

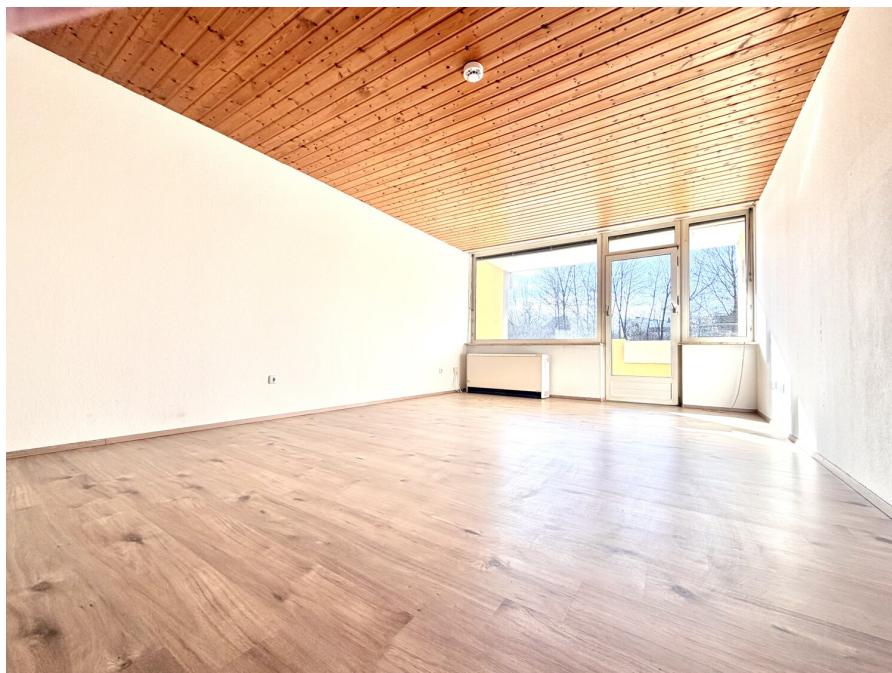
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	24.01.2034

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	125.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1973

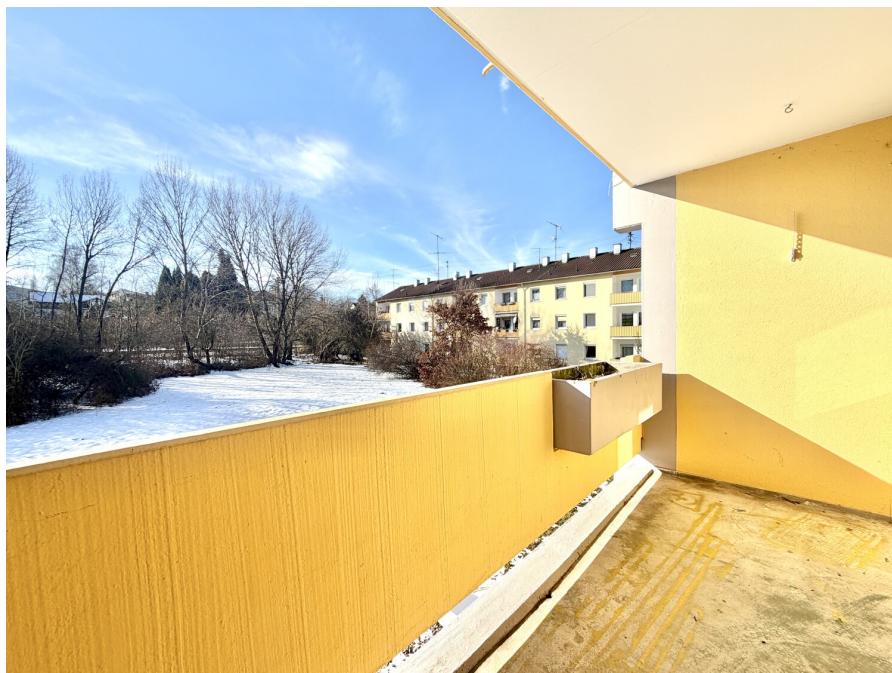
Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung**

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 64 m<sup>2</sup> große, frisch renovierte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 16 Parteien, erbaut im Jahr 1973.

Die Wohnung überzeugt durch einen modernen, hellen Wohnstil.

Der neu verlegte hochwertige Vinylboden verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre, während das Tageslichtbad mit Badewanne und weißen Fliesen zeitlos und freundlich gestaltet ist.

Ein echtes Highlight ist der sonnige Süd-West-Balkon.

Rollläden an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch ein praktisches Kellerabteil. Die Beheizung erfolgt über moderne Nachtspeichergeräte.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger – einziehen oder vermieten, ganz ohne Renovierungsaufwand.

Ein eigener Außenstellplatz sorgt für komfortables Parken direkt am Haus.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung: € 149.000, Stellplatz: € 8.000 , Gesamtpreis: € 157.000

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2024: 118.346,43 €. bezogen auf die Wohnung € 3.700,33

Das monatliche Wohngeld beträgt € 147 inkl. Rücklagen.

**Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung**

## Ausstattung und Details

- Renoviert
- S-W Balkon
- Stellplatz

**Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung**

## Alles zum Standort

Recht ruhig gelegen, mit Blick ins Grüne. Die nächste Bushaltestelle befindet in 200 Meter Entfernung. Zur Passauer City sind es ca. 10 PKW-Minuten.

**Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 125.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Objektnummer: 26166003 - 94036 Passau / Heinung**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)