

Passau / Grubweg

# Vielseitiges Anwesen für Freigeister und Macher in PA-Grubweg

Objektnummer: 25166029



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

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 980 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25166029                 |
| Wohnfläche   | ca. 160,8 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 7                        |
| Schlafzimmer | 4                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1957                     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 329.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |

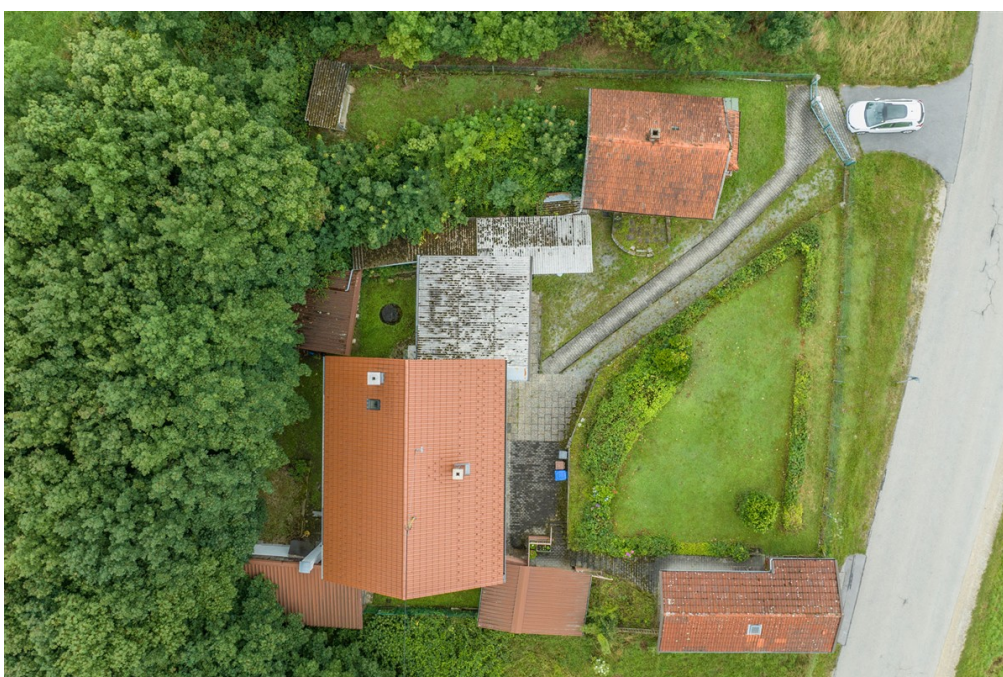
Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 29.07.2035 | Endenergiebedarf            | 376.40 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1957           |

Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



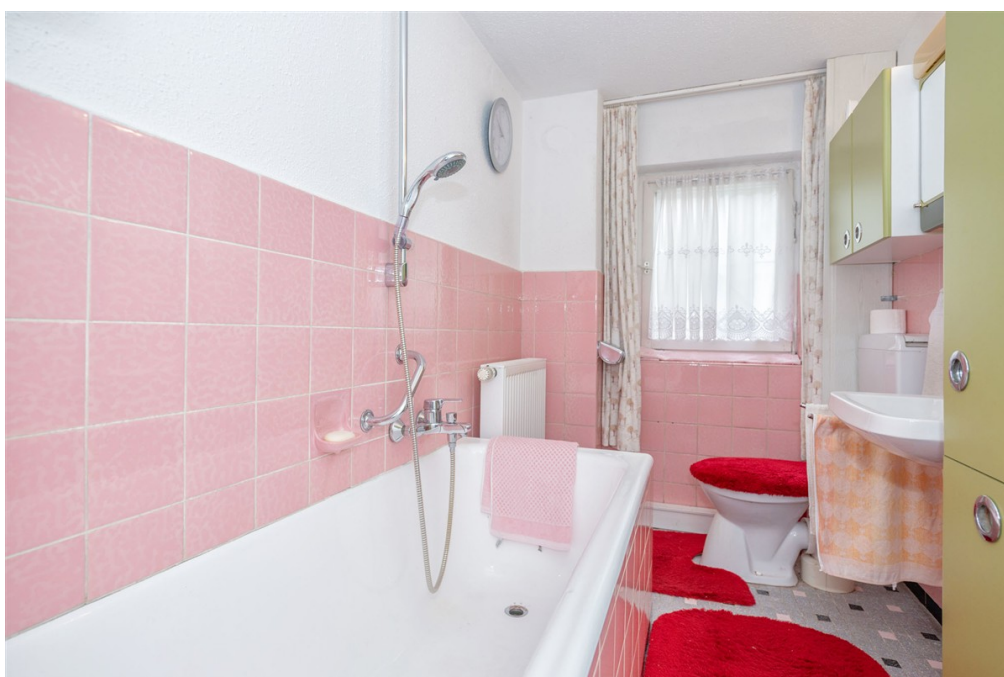
Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Die Immobilie



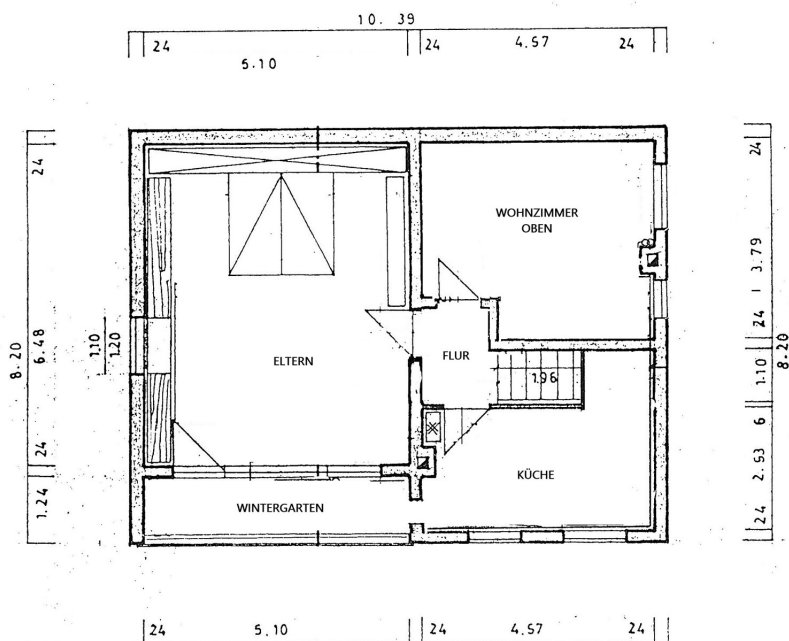
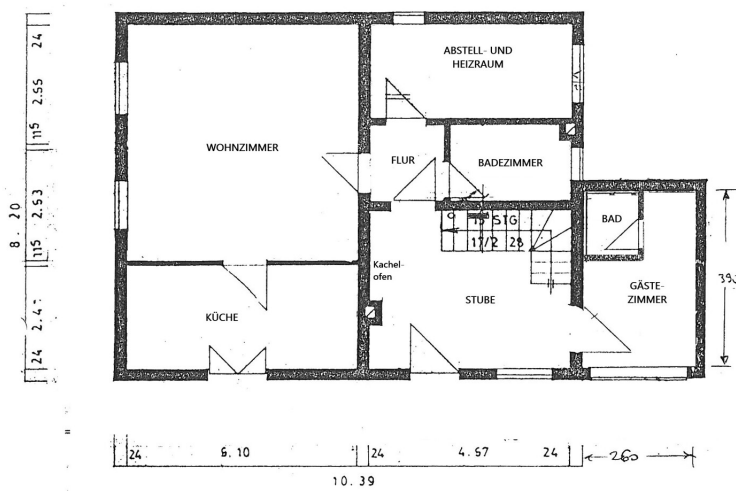
Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

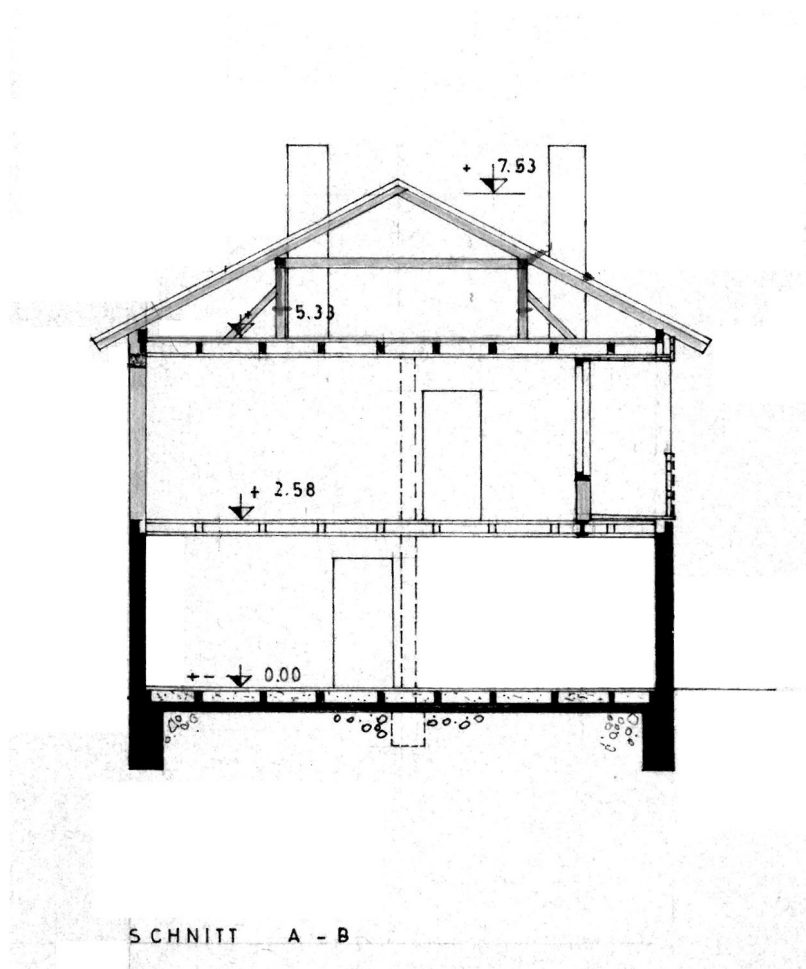
## Die Immobilie



Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## 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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Ein erster Eindruck

Wohnen am Stadtrand von Passau – wie man es sonst nicht mehr findet.

Ein einzigartiges Anwesen für Individualisten, Ruhesuchende und Naturliebhaber. Manchmal ist ein Zuhause mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Es ist ein Rückzugsort. Ein Platz, der Freiheit atmet. Ein Raum, der keine Kompromisse fordert. Genau das bietet dieses besondere Anwesen – eingebettet in ein großes, komplett eingezäuntes Grundstück von ca. 980?m<sup>2</sup>, nur 10 Minuten von der Passauer Altstadt entfernt und dennoch vollkommen abgeschieden. Ohne direkte Nachbarn. Nur Sie, Ihre Tiere, Ihre Ideen – und die Natur.

Das Wohnhaus – Platz für Familie, Kreativität und Leben:

Das Hauptwohnhaus wurde im Zuge einer Aufstockung erweitert und im Jahr 1971 vollendet. Heute erstreckt sich das Zuhause auf rund 160?m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 7 Zimmern – darunter 4 mögliche Schlafzimmer und 2 Badezimmer – und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Kreative oder Menschen mit viel Raumbedarf.

Das Haus ist solide gebaut und kann grundsätzlich sofort bezogen werden. Dennoch besteht in vielen Bereichen Renovierungsbedarf, was dem neuen Eigentümer die Chance gibt, das Haus ganz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Besonders erwähnenswert:

- Neues Dach (2017) mit Dachlattung und Ziegeldeckung (Investition >?20.000?€)
- Heizungsanlage (1998) mit Flüssiggas (Progas-Tank 2.750?l)
- Stahlbeton-Garage (1989) mit später aufgesetztem Giebeldach
- Wasserversorgung über das Gemeindeleitungsnetz
- Abwasserentsorgung über funktionale Klärgrube
- Glasfaserkabel direkt am Grundstück

Viel mehr als nur Wohnen – Arbeiten, Lagern, Entfalten.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Nebengebäude mit enormem Potenzial:

- Eine große Werkstatt mit Ofen, ideal für Hobby-Handwerker oder Künstler
- Zwei zusätzliche Schuppen, perfekt als Lager oder für Tierhaltung
- Eine Holzhütte – vielseitig nutzbar (Party, Wohnen, Lagern, Tiere)
- Ein nicht mehr nutzbares, einsturzgefährdetes Altgebäude aus den 1930er Jahren

Besonderheiten & Historie:

- Erweiterung der früheren Schreinerei: 1957
- Aufstockung des Wohnhauses: 1968–1971
- Nachweisliche fachgerechte Asbestentsorgung (2009, 1,2t Eternitplatten)
- Das Grundstück ist komplett eingezäunt – ideal für Kinder oder Tiere
- Ein eigener Brunnen befindet sich hinter dem Haus – alternative Wasserversorgung denkbar
- Keine Nachbarn, keine Einblicke, keine Einschränkungen – maximale Privatsphäre
- Natur, Tiere, Selbstverwirklichung: Hier darf man machen, was man will

Fazit: Einmalige Gelegenheit für Freigeister und Visionäre

Ob als Selbstversorger, Künstler, Tierhalter, Familienmensch mit Freiheitsdrang oder einfach jemand, der die Stille liebt – dieses Anwesen bietet eine selten gewordene Kombination aus Raum, Ruhe und Potenzial. Und das nur wenige Minuten vom Herzen Passaus entfernt.

Neugierig geworden?

Fordern Sie das vollständige Exposé an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Ausstattung und Details

- ca. 980?m<sup>2</sup> Grundstück in Alleinlage
- ca. 160?m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmer
- 4 mögliche Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Komplette eingezäunt, keine Nachbarn
- 10 Min. in die Passauer Altstadt
- Neues Dach 2017 (über 20.000?€)
- Heizung 1998, Flüssiggas-Tank 2.750?l
- Stahlbeton-Garage mit Giebeldach
- Werkstatt, Schuppen, Holzhütte vorhanden
- Abwasser über Klärgrube, Wasser vom Netz
- Eigener Brunnen hinter dem Haus
- Glasfaserkabel vor dem Grundstück
- Rückzugsort für Individualisten & Tierfreunde

Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Alles zum Standort

Ihre Lage – versteckt und doch mitten im Leben

Was dieses Anwesen besonders macht, ist die seltene Kombination aus absoluter Ruhe und hervorragender Anbindung: Hier wohnen Sie abgeschieden, aber keineswegs abseits.

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die historische Altstadt von Passau – mit all ihren Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und dem besonderen Flair dreier Flüsse.

Der nächste Supermarkt (EDEKA Schwaiberg) ist nur rund 1 km entfernt – bequem auch mit dem Fahrrad erreichbar.

Die B12 (Grubweg) liegt in unmittelbarer Nähe und macht das Anwesen auch für Pendler ideal. Wer den öffentlichen Nahverkehr nutzen möchte, erreicht die nächste Bushaltestelle zur Innenstadt in etwa 500 Metern.

Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 376.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

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.

Objektnummer: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## 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)