

Passau

# Lichtdurchflutete 3-Zi.-Whg. mit Traumblick auf die Passauer Altstadt

Objektnummer: 25166033



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

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

Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25166033	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 13000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	19.03.2028	Endenergiebedarf	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

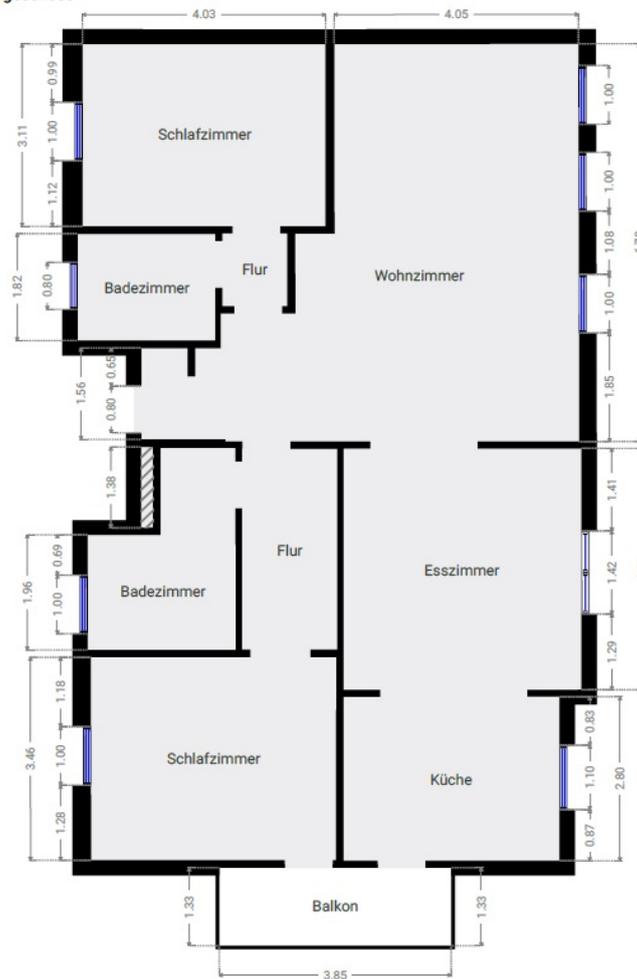
## Die Immobilie



Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Grundrisse

▼ Erdgeschoss



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: 25166033 - 94032 Passau

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in ruhiger, bevorzugter Lage bietet Ihnen ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen traumhaften Blick auf die Passauer Altstadt und eine perfekte Kombination aus Komfort und Charme.

Die 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, 2 schöne Bäder mit Fenster, eine Einbauküche sowie über einen großzügigen Balkon mit schöner Aussicht.

Die Holzböden machen die Räume behaglich und die Dachflächenfenster sorgen für viel Licht und Sonne.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum, sowie zwei Stellplätze.  
Das Haus verfügt über keinen Lift.

Kaufpreis ist wie folgt:

Wohnung: € 299.000

Stellplätze: 2x € 9.000

Gesamtkaufpreis somit: € 317.000

(Miteigentumsanteil: 29,000/100.0000stel)

Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2024:

€ 36.868,19, was für die Wohnung einen Anteil von € 10.691,78 bedeutet.

Monatl. Nebenkosten: € 543 zzgl. Erhaltungsrücklage € 96, = € 639,23

Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Ausstattung und Details

- TOP-Lage in Passau
- Dachgeschoss-Wohnung
- 3 Zimmer
- großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche
- großer Balkon
- Kellerraum
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Alles zum Standort

- Die Passauer Altstadt ist innerhalb ein paar Gehminuten zu erreichen.
- Mariahilfsberg, Innstadt
- Außergewöhnlich gute Lage in Passau- Innstadt
- ca. 15 Minuten zu Fuß zum Klinikum oder Universität.

Objektnummer: 25166033 - 94032 Passau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.3.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25166033 - 94032 Passau

## 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)