

Passau - Haidenhof Nord

Modernes Apartment mit EBK, Balkon, Stellplatz und Wohlfühlatmosphäre

Objektnummer: 25166046



KAUFPREIS: 84.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30,67 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

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

Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	25166046	Kaufpreis	84.000 EUR
Wohnfläche	ca. 30,67 m ²	Wohnung	Apartment
Zimmer	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1		
Baujahr	1972	Modernisierung / Sanierung	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz, 5000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	13.03.2028	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m ² a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Die Immobilie



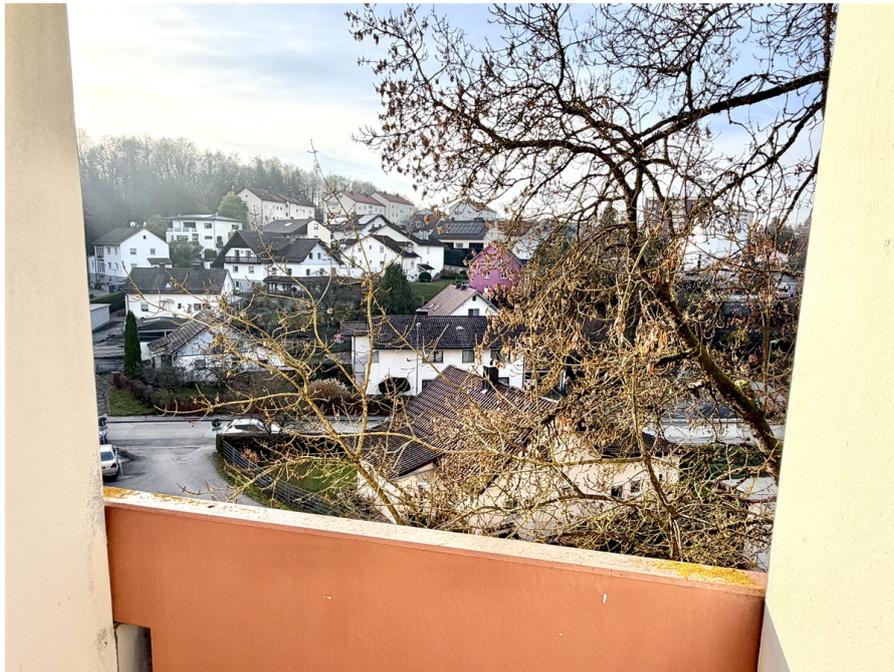
Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

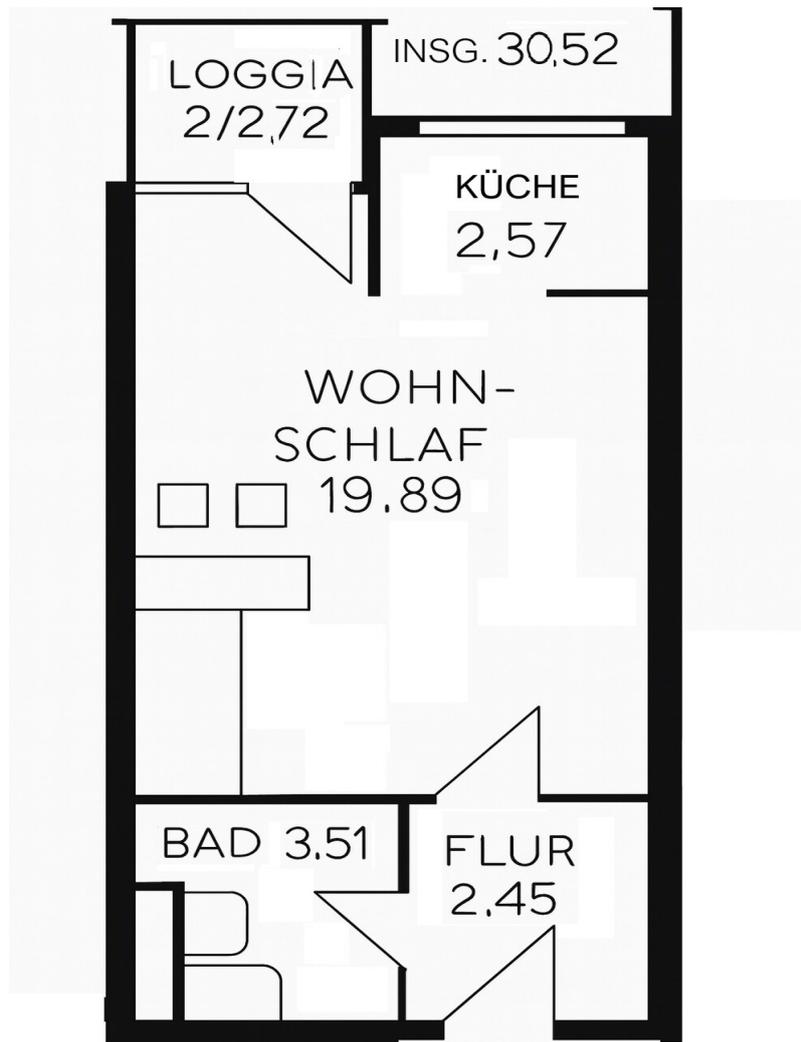
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/passau

Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

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: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Ein erster Eindruck

Dieses frisch geweißelte und renovierte Apartment präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Wahl. Mit knapp 31 m² Wohnfläche, gelegen im 2. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und einen zeitgemäßen Wohnstandard. Für Effizienz und Komfort sorgt die im Jahr 2017 erneuerte Heizungsanlage.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Besonders einladend wirkt der Zugang zum schönen Westbalkon – ein idealer Ort für entspannte Sonnenstunden am Nachmittag und Abend. Praktische Regale und Schränke bieten zusätzlichen Stauraum und ermöglichen eine flexible Nutzung des Raumes.

Die kompakte Einbauküche ist mit Kochplatten, Kühlschrank und einer kleinen Bar ausgestattet – optimal für den Alltag oder mit ein paar Gästen. Das modernisierte Bad rundet den gepflegten Gesamteindruck ab und wirkt zeitlos und ansprechend.

Ein Kellerabteil im Untergeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum. Für Fahrradfreunde steht ein separater, bequem per Aufzug erreichbarer Fahrradkeller bereit, inklusive direktem Ausgang ins Freie. Der Personenaufzug des Hauses sorgt zudem für ein komfortables Erreichen der Wohnung im 2. Stock.

Ein zur Wohnung gehörender Außen-Stellplatz kann für 5.000 € separat erworben werden. Zusammen mit der Wohnung ergibt sich ein attraktives Gesamtangebot von 89.000 € (Wohnung 84.000 € + Stellplatz 5.000 €).

Die Wohnlage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dadurch profitieren Sie von kurzen Wegen und einem unkomplizierten Alltag – ideal für Singles, Pendler und Studenten.

Wichtige Kennzahlen im Überblick:

- Miteigentumsanteil: 9,18 / 1.000stel
- Hausgeld: 103,40 € /Mon. zzgl. Rücklage: 30,60 € /Mon. somit Hausgeld gesamt: 134 € /Mon.
- WEG-Rücklage (31.12.2024): 75.774,09 € davon Rücklagenanteil Wohnung: 695,61 €

Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Ausstattung und Details

- Renoviertes Apartment, sofort bezugsfertig
- Fast 31 m² Wohnfläche
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1972
- Optimale Raumaufteilung
- Angenehme Wohnatmosphäre
- Moderne Heizung erneuert 2017
- Ruhige Lage im 2. Stock mit schöner Aussicht
- Ideal für Singles/Studenten
- Attraktive Kapitalanlage-Option

Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Alles zum Standort

Der Passauer Stadtteil Haidenhof-Nord bietet alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Zudem gibt es Haltestellen mehrerer Buslinien innerhalb weniger 100 Meter Entfernung vom Ausgang des Gebäudes, die allesamt in die City von Passau (ZOB) fahren. Der nächste Discounter ist gute 500 Meter entfernt. Die nächste Anschlussstelle der A3 erreichen Sie in 5 PKW-Minuten.

Objektnummer: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com