

Passau

3-Zi.-Maisonette-Wohnung mit zwei Balkons und toller Sicht in begerhrter Lage

Objektnummer: 24166010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,37 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

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

Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Auf einen Blick

Objektnummer	24166010	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96,37 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1985		
Stellplatz	1 x Carport, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 16000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	21.02.2031	Endenergieverbrauch	173.75 kWh/m ² a
		Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Die Immobilie



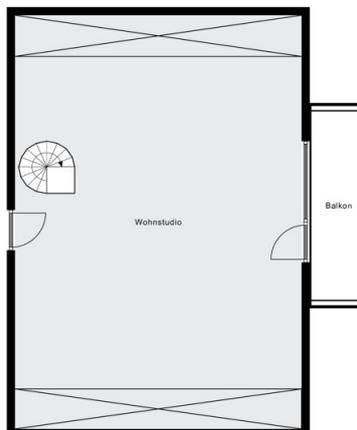
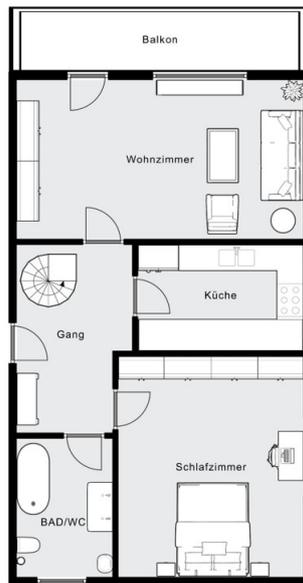
Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

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: 24166010 - 94036 Passau

Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene, teilsanierte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. Stock sowie im Dachgeschoss in einem 1985 erbauten 7-Parteien-Haus in einer der beliebtesten Lagen von Passau, Haidenhof-Süd, Richtung Inn schauend. Auf ca. 96m² erwartet Sie ein schöner, geräumiger Flur, welcher in das helle Bad mit Badewanne, Küche, dem gemütlichen Schlaf und Esszimmer führt. Nicht zu vergessen ist der tolle Süd-Balkon mit herrlicher Aussicht nach Österreich. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das Eichenholz verkleidete Wohnstudio im OG. Dieses ist auch separat durch das Treppenhaus zugänglich. Hier befindet sich ein weiterer Balkon, mit westlicher Aussicht. Die Immobilie überzeugt durch ihren äußerst durchdachten Grundriss, das Potenzial und die dadurch gute Vermiet- oder Bewohnbarkeit und die tolle und ruhige Lage. Damit das Parken am Standort einfach wird, ist eine Garage und ein Carport vor dem Haus vorhanden. Hier ist besonders hervorzuheben, dass man von der Garage aus über den Hausflur trockenen Fußes in die Wohnung gelangen kann. Garage und Carport sind zusätzlich zu bezahlen. Somit ergibt sich folgender Endpreis: Kaufpreis Wohnung: € 259.000, Kaufpreis Garage: € 16.000, Kaufpreis Carport: € 10.000. Kaufpreis gesamt: € 285.000 Es steht Ihnen außerdem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, sowie ein privates Kellerabteil. Durch die Lage der Immobilie ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben. Folgende Arbeiten wurden im Sommer/Herbst 2023 durchgeführt: - Fassadenneuanstrich - Erneuerung der Kamineinfassung - Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre - Überarbeitung der Dachuntersicht und der kompletten Holzverschalung - Balkonsanierung: Erneuerung der Bodenbeschichtung und Neubefliesung, Überarbeitung der Ziergitter, Erneuerung der Balkongeländersprossen Ebenso die Neuverlegung der Fußbodenbeläge mit hochwertigem Vinyl (außer in Küche und Bad)

Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Ausstattung und Details

- begehrte Lage in Haidenhof-Süd
- sehr gepflegtes 7-Parteienhaus
- hochwertiger Vinylboden in Holzoptik.
- sanierte Balkone
- neuer Fassadensanstrich
- tolle Sicht nach Österreich
- Maisonette Wohnung
- Süd- und Westbalkon
- eigenes Kellerabteil
- Carport sowie Garage

Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Alles zum Standort

- begehrte Lage in Passau-Haidenhof-Süd - gute Infrastruktur - Bushaltestelle in direkter Nähe. - Einkaufsmöglichkeiten fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 24166010 - 94036 Passau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2031. Endenergieverbrauch beträgt 173.75 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24166010 - 94036 Passau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com