Passau / Haidenhof

Helle, moderne, ebenerdige 3-Zi.-Whg. mit Südbalkon und Garage

Objektnummer: 25166039

KAUFPREIS: 375.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 97 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

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

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Auf einen Blick

Objektnummer	25166039
Wohnfläche	ca. 97 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2002

Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.06.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	111.16 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

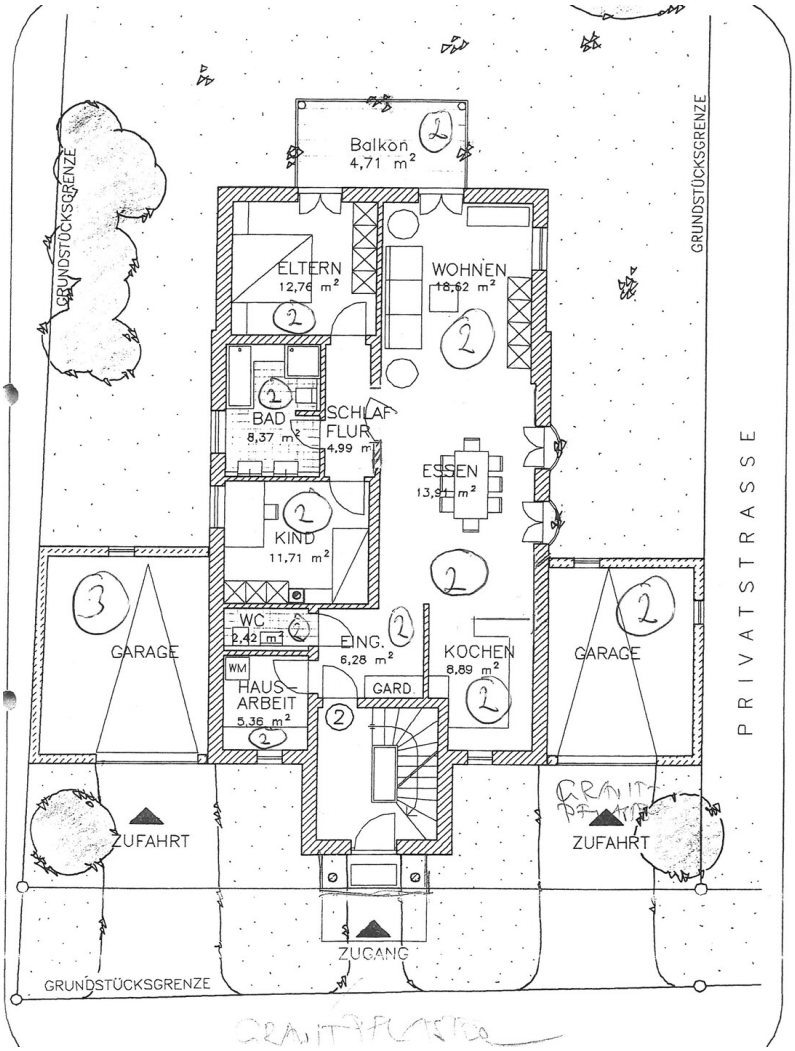
Die Immobilie

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

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: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause in Haidenhof Süd

Ankommen, wohlfühlen, leben – Diese knapp 100 m² große neuwertige Erdgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Vier-Parteienhaus im begehrten Haidenhof Süd.
Hier vereinen sich zeitlose Eleganz mit modernem Komfort.

Der offene Grundriss mit edlem Parkettboden und großzügigem Koch, Wohn,-Essbereich schafft eine Atmosphäre, die sofort Wärme und Geborgenheit ausstrahlt. In der modernen Einbauküche wird Kochen zum Genuss, während das helle Tageslichtbad und ein zusätzliches Gäste-WC den Wohnkomfort unterstreichen. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sorgt dafür, dass alles seinen Platz findet. Zwei Schlafzimmer gewähren einen angenehmen Rückzugsort.

Ein Highlight ist der sonnige und ruhige Südbalkon Richtung Inn – hier haben Sie Ihr ganz privates Refugium, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.
Für zusätzlichen Komfort stehen Ihnen ein eigenes Kellerabteil sowie eine Einzelgarage zur Verfügung.

Die Wohnung ist sicher vor Eigentumsübergang frei verfügbar und bietet damit eine attraktive Möglichkeit für sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Kaufpreis für die Wohnung: € 375.000
Kaufpreis für Einzelgarage: € 25.000
Gesamtkaufpreis insgesamt: € 400.000

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine moderne Gas-Zentralheizung.

Die aktuellen Nebenkosten und Rücklagen werden derzeit neu ermittelt.

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Ausstattung und Details

- Top-Lage in Passau – Haidenhof Süd
- Neuwertige Wohnung in einem soliden und attraktiven Vier-Parteienhaus
- Einzelgarage
- Langfristige und solide Wertstabilität durch Lage und Qualität
- Kein Instandhaltungsstau
- Baujahr 2002, Modernisierung zuletzt 2021
- Massive Ziegelbauweise – langlebige Qualität
- Zentralheizung mit Erdgas
- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche & Wanne
- Ruhiger, großzügige Balkon in Südausrichtung
- Türsprechanlage und innenliegende Briefkastenanlage
- Fahrradkeller im Untergeschoss
- Universität und Klinikum fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken vor Ort
- Stadtbus-Haltestelle nur 50?m entfernt
- City in 5 Minuten mit dem Bus erreichbar
- Autobahnanschluss A3 – Passau Süd in wenigen Minuten

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Alles zum Standort

Haidenhof Süd: Urban, ruhig und bestens angebunden

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Passaus – im beliebten Stadtteil Haidenhof Süd. Besonders der Balkons der Wohnung besticht durch eine angenehme Ruhe und einen grünen Ausblick – und das trotz der zentrumsnahen Lage.

Die Umgebung vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität: Kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs treffen hier auf ein entspanntes, gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Universität Passau sowie das Klinikum liegen nur etwa 7 Gehminuten entfernt – ideal für Mieter aus dem akademischen oder medizinischen Umfeld. Auch das Schulzentrum St. Anton, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für eine entspannte Freizeitgestaltung laden der nahegelegene Neuburger Wald sowie das beliebte Badezentrum "peb" zum Erholen, Sporttreiben oder Entspannen ein – ganz gleich zu welcher Jahreszeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nur ca. 50?Meter vom Hauseingang entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt – diese erreichen Sie mit dem Bus in etwa 5 Minuten, zu Fuß in rund 20 Minuten.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Der Autobahnanschluss A3 – Passau Süd ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für optimale Verbindungen in Richtung Deggendorf, Linz und München.

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.16 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
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.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.

Objektnummer: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

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