

Passau - Haidenhof Süd

# Attraktive 4 Zi.-Gartenwohnung mit Einbauküche und Stellplatz

Objektnummer: 25166044



**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

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

**Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25166044	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88,65 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	2002	Ausstattung	Terrasse
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	111.16 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd

## Die Immobilie



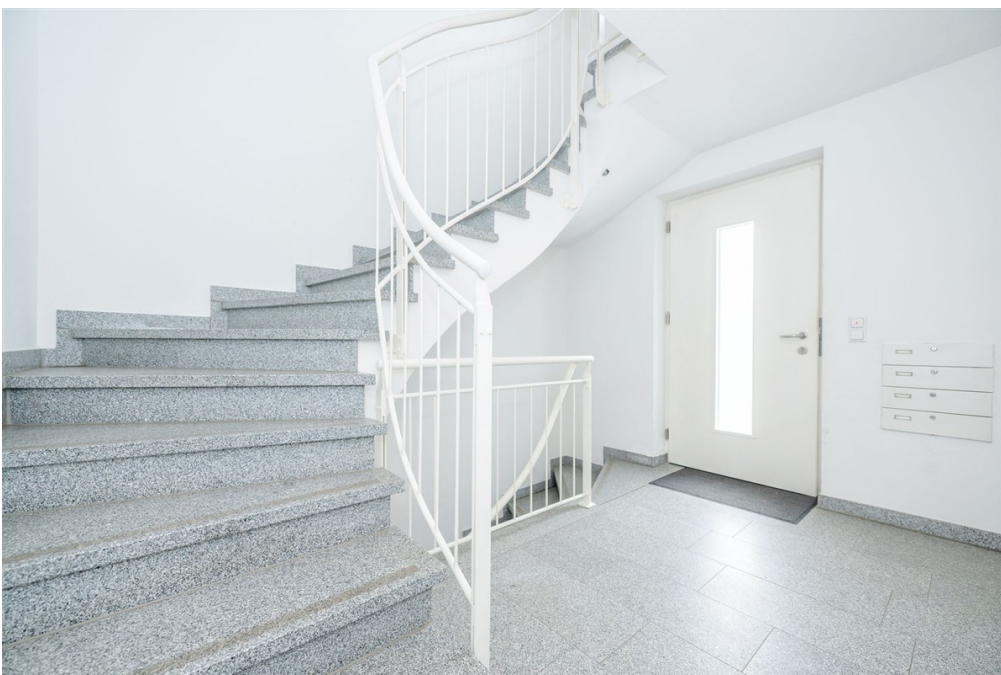
Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

**Top-Makler Passau**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHR Institut  
10 Tests, 2.200 Makler

10/17 10/23  
© IHR Institut

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

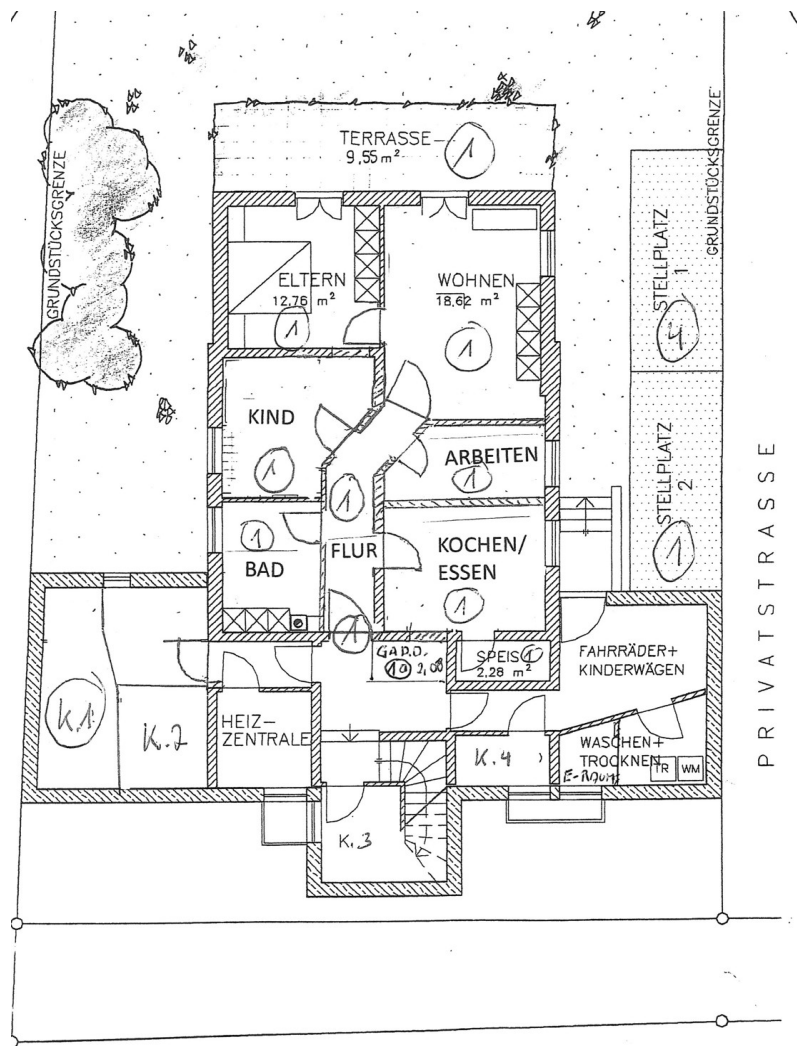
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0851 - 21 18 92 30**

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd

## 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: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Ein erster Eindruck

**Exklusives Wohnen im Haidenhof Süd – Gartenwohnung mit Südterrasse**

**In einer der gefragtesten Wohnlagen Passaus – im beliebten Stadtteil Haidenhof Süd – befindet sich dieses architektonisch ansprechende 4-Parteien-Haus. Zum Verkauf steht die attraktive Gartenwohnung mit großzügiger Südterrasse und angrenzendem Gartenbereich.**

**Das im Jahr 2002 errichtete Anwesen wurde ständig modernisiert (zuletzt 2021) und überzeugt durch seine massive Ziegelbauweise, eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.**

**Die Wohnung besticht durch einen edlen Parkettboden, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Eine moderne Einbauküche mit Speisekammer macht das Kochen zum Vergnügen, während das helle Tageslichtbad für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt. Neben zwei gemütlichen Schlafzimmern steht Ihnen ein weiterer Raum zur Verfügung – ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer.**

**Das absolute Highlight ist die ruhige Südterrasse mit angrenzendem Garten, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier genießen Sie Ihr ganz persönliches Refugium inmitten einer der schönsten Wohnlagen Passaus.**

**Zusätzlichen Komfort bieten ein eigenes Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz.**

**Die Wohnung wird frei übergeben und eignet sich daher sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.**

**Kaufpreise im Überblick:**

**Wohnung: € 345.000**

**Stellplatz: € 10.000**

**Gesamtkaufpreis: € 355.000**

**Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Gas-Zentralheizung. Die aktuellen Nebenkosten und Rücklagen werden derzeit neu ermittelt.**

**Objektnummer: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## **Ausstattung und Details**

- **Top-Lage in Passau – Haidenhof Süd**
- **Neuwertige Wohnung in einem soliden und attraktiven Vier-Parteienhaus**
- **KFZ-Stellplatz**
- **Langfristige und solide Wertstabilität durch Lage und Qualität**
- **Kein Instandhaltungsstau**
- **Baujahr 2002, Modernisierung zuletzt 2021**
- **Massive Ziegelbauweise – langlebige Qualität**
- **Fußbodenheizung**
- **Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen**
- **Modernes Tageslichtbad mit Duschwanne**
- **Ruhige, großzügige Terrasse 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: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## **Alles zum Standort**

**Haidenhof Süd: Urban, ruhig und bestens angebunden**

Das 4-Parteien-Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Haidenhof Süd. Besonders die Terrassen- und Balkonseite des Hauses 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: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## **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)**