

Passau / Haidenhof

# Schöne 3 Zimmer-Dachgeschoss Wohnung in Top-Lage mit EBK.

Objektnummer: 26166008



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26166008 - 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: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	26166008	Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	22.02.2031	Endenergieverbrauch	173.75 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Die Immobilie



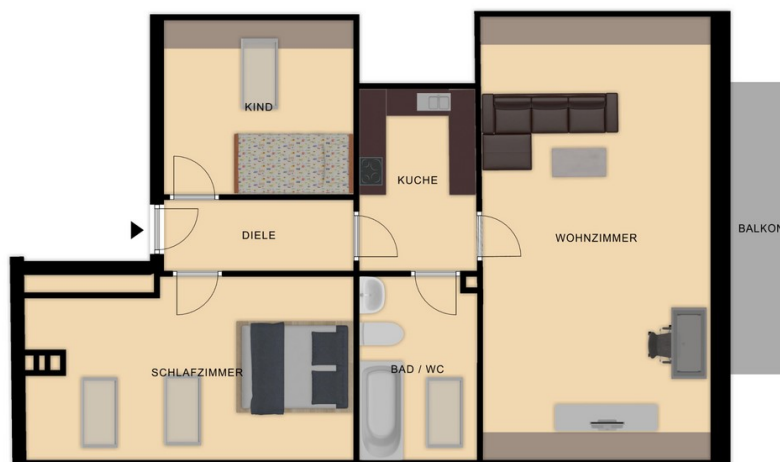
**Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26166008 - 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: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete, charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit insgesamt sieben Wohneinheiten in äußerst attraktiver Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung: zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie eine voll ausgestattete Einbauküche. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit wunderschönem Ausblick in Richtung Oberösterreich.

Die Wohnräume sind mit Holzlaminateböden ausgestattet, die eine warme und gemütliche Atmosphäre schaffen. Große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Carport-Stellplatz.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 165.000,-  
Der Kaufpreis des Stellplatzes beträgt € 5.000,-  
Der Komplettpreis beträgt somit € 170.000,-

Die Wohnung ist vermietet ( 830,- kalt) und ideal geeignet für Kapitalanleger.

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

Das Wohngeld beträgt € 379,-, wobei € 31,- davon in die Rücklagen gehen.  
Der Rücklagenstand zum 31.3.26 liegt bei € 8595,81 mit Anteil für die Wohnung von ca. € 1131,64.

Bitte beachten Sie, dass das Haus keinen Aufzug hat.

**Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

## **Ausstattung und Details**

- TOP-Lage in Passau
- Vermietet 830 EUR kalt.
- Dachgeschoss-Wohnung
- 3 Zimmer
- Einbauküche
- Laminatfußboden
- großer Balkon
- Kellerraum
- Carport

**Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

## **Alles zum Standort**

- Außergewöhnlich gute Lage in Passau-Haidenhof-Süd
- Gut 5 PKW-Minuten in die City
- 15 Minuten zu Fuß zum Klinikum oder Universität

**Objektnummer: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26166008 - 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](mailto:passau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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