

Passau

A unique property for enthusiasts with spectacular views of the old town.

Property ID: 25166035



PURCHASE PRICE: **1.600.000 EUR** • LIVING SPACE: **ca. 321,98 m²** • ROOMS: **5** • LAND AREA: **1.393 m²**

Property ID: 25166035 - 94034 Passau

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25166035 - 94034 Passau

At a glance

Property ID	25166035	Purchase Price	1.600.000 EUR
Living Space	ca. 321,98 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1991		

Property ID: 25166035 - 94034 Passau

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	19.10.2035	Final energy consumption	200.70 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25166035 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166035 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166035 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166035 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166035 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166035 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166035 - 94034 Passau

The property

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 | Heiligeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



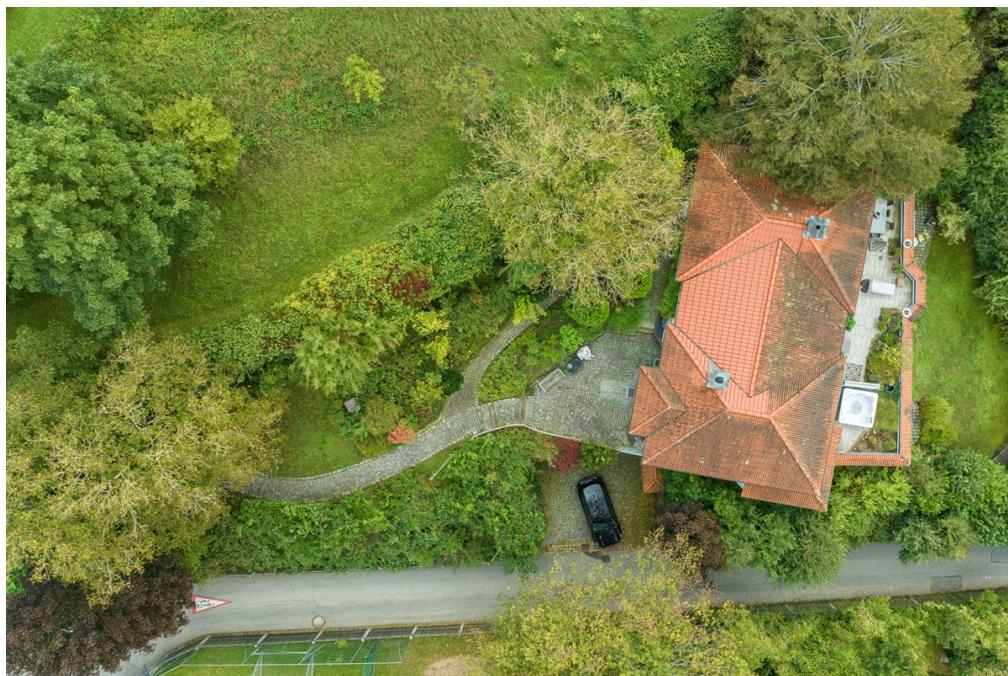
Property ID: 25166035 - 94034 Passau

The property



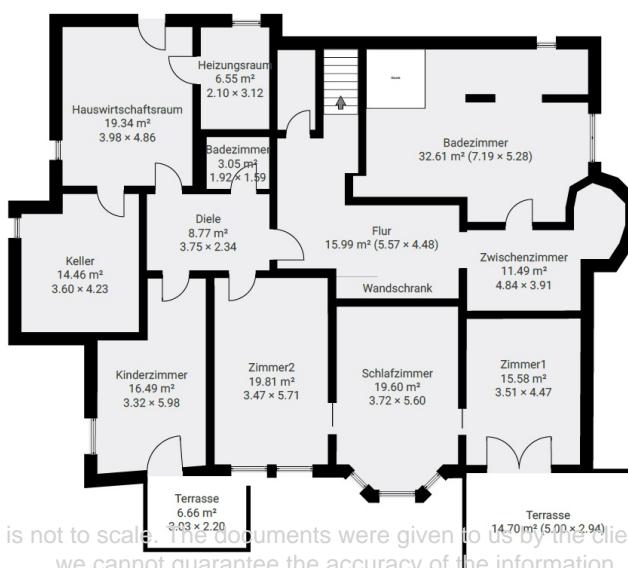
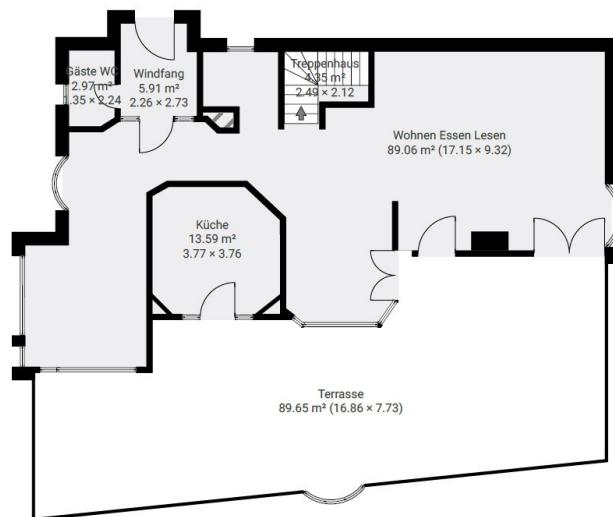
Property ID: 25166035 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166035 - 94034 Passau

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25166035 - 94034 Passau

A first impression

Welcome to this architectural masterpiece with unparalleled views over Passau. This property is not your typical real estate offering – it's a collector's item. For those seeking something special, who appreciate the value of architecture and location, and who wish to indulge in the luxury of living in one of Passau's most spectacular locations. This exceptional property sits in a unique position overlooking the city of three rivers, offering a view that is second to none: From here, you can enjoy a panorama of the historic old town with all its landmarks – a daily spectacle that, in every season, is reserved for only a select few. The house itself is a work of art. Built in 1991, extensively modernized in 2017, and complemented by a partial roof renovation in 2024, it now presents itself with absolute discretion and in perfect harmony with its surroundings. The architect considered every detail and seamlessly integrated the building into the landscape. Nothing is mass-produced – this is a home with soul. Inside, you'll find two floors of living comfort that leaves nothing to be desired: - a completely open-plan upper floor featuring a spacious living, dining, and kitchen area with a fireplace, as well as a library for relaxation, a guest WC, and a pantry. - a lower level with four rooms, ideal for sleeping, dressing, or working, with access to the spectacular terrace, and a very spacious bathroom with a sauna and wellness area. - utility room, cellar, boiler room, and direct access to the double garage. - a spacious south-facing terrace with a whirlpool – arguably the most beautiful spot to enjoy the sunset over Passau. A particularly valuable feature is the existing building permit for an additional house with approximately 120 m² of living space on two floors – a rare opportunity to further enhance the versatility of this exclusive property. The energy performance certificate is currently being prepared and will be available for viewing.

Property ID: 25166035 - 94034 Passau

Details of amenities

- Spektakuläre Aussicht über Passau
- Architektonisches Meisterwerk mit Seele
- 2017 modernisiert, 2024 Dach saniert
- Gasheizung von 2008
- Offenes Obergeschoss mit Kamin
- Bibliothek als stilvoller Rückzugsort
- Wellnessbereich mit Sauna & Bad
- Südterrasse mit Whirlpool & Panorama
- Doppelgarage mit direktem Zugang
- Baugenehmigung für zweites Wohnhaus
- Ruhige Lage in der Ilzstadt
- 10 Gehminuten zur Altstadt
- Hochwertige Gastronomie fußläufig erreichbar
- Theater & Kultur in Nähe
- Top Schulen, Universität und Kliniken in der Umgebung
- Parks und Sportanlagen in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsanbindung in Minuten

Property ID: 25166035 - 94034 Passau

All about the location

Das Anwesen liegt absolut diskret und gut versteckt in absoluter Ruhe in der schönen Passauer Ilzstadt. Von hier aus sind es weniger als 10 Gehminuten durch den neu erschlossenen Fahrrad- und Fußgängertunnel in die Passauer Altsstadt, wo sich inmitten einer lebendigen und attraktiven Umgebung ein besonderes Lebensgefühl entfaltet, geprägt von der Nähe zu historischen Sehenswürdigkeiten und naturnahen Flusslandschaften. Die unmittelbare Umgebung lädt zu vielseitigen Genussmomenten und kulturellen Erlebnissen ein, die das Wohnen zu etwas Besonderem machen.

Die Vielfalt der Annehmlichkeiten in fußläufiger Entfernung bereichert den Alltag: Hochwertige Gastronomie mit ausgewählten Restaurants und Cafés bietet kulinarische Optionen nur wenige Minuten entfernt. Das renommierte Scharfrichterhaus sorgt mit abwechslungsreichem Theaterprogramm für kulturelle Abwechslung. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen und Gymnasien gewährleistet eine gute Förderung der nächsten Generation. Die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zu den Kliniken sowie Apotheken in angenehmer Gehweite gesichert. Für Erholung sorgen gepflegte Parks und Sportanlagen, die eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und Natur bieten.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in 2 bis 3 Minuten Fußweg und dem Bahnhof Passau weniger als 10 PKW-Minuten, garantiert eine bequeme Mobilität und unterstreicht die zentrale Lage.

Dieses Umfeld verbindet Privatsphäre mit urbaner Lebensqualität und macht die Lage ideal für all jene, die Wert auf ruhiges, komfortables und vielseitiges Wohnen legen.

Property ID: 25166035 - 94034 Passau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 200.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25166035 - 94034 Passau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com