

Passau

3-room penthouse with panoramic views and garage: Light-flooded living with a large sun terrace

Property ID: 25166011



PURCHASE PRICE: 248.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,53 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25166011 - 94036 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: 25166011 - 94036 Passau

At a glance

Property ID	25166011	Purchase Price	248.000 EUR
Living Space	ca. 119,53 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
		Modernisation / Refurbishment	2008
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	12.12.2027	Final energy consumption	217.00 kWh/m²a
		Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property



Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property



Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property



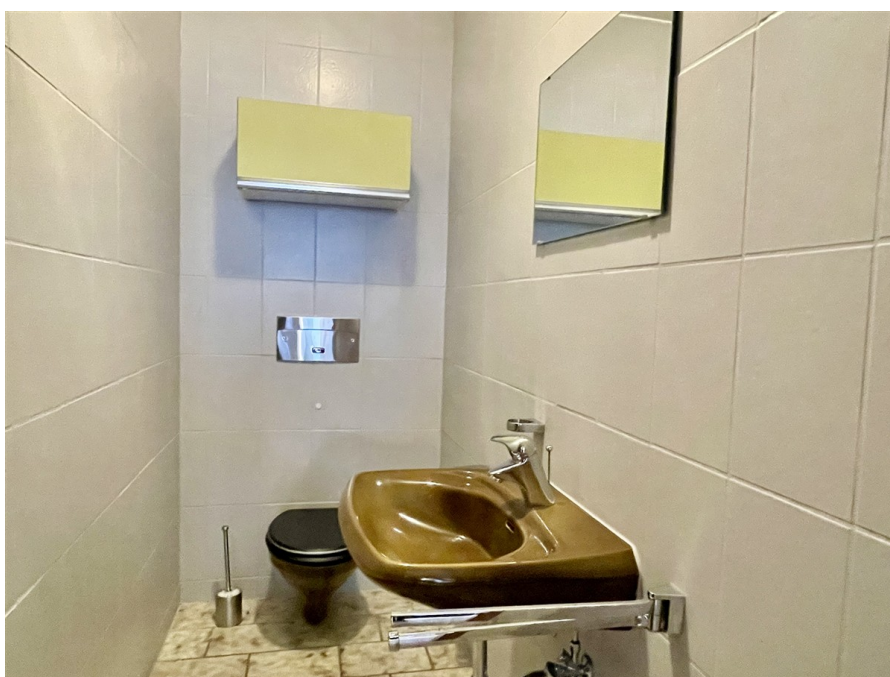
Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property



Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property



Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
BESTE IM 2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IBI Institut
IM TEST: 3.903 Makler
GÜLTIG BIS: 09/25

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property



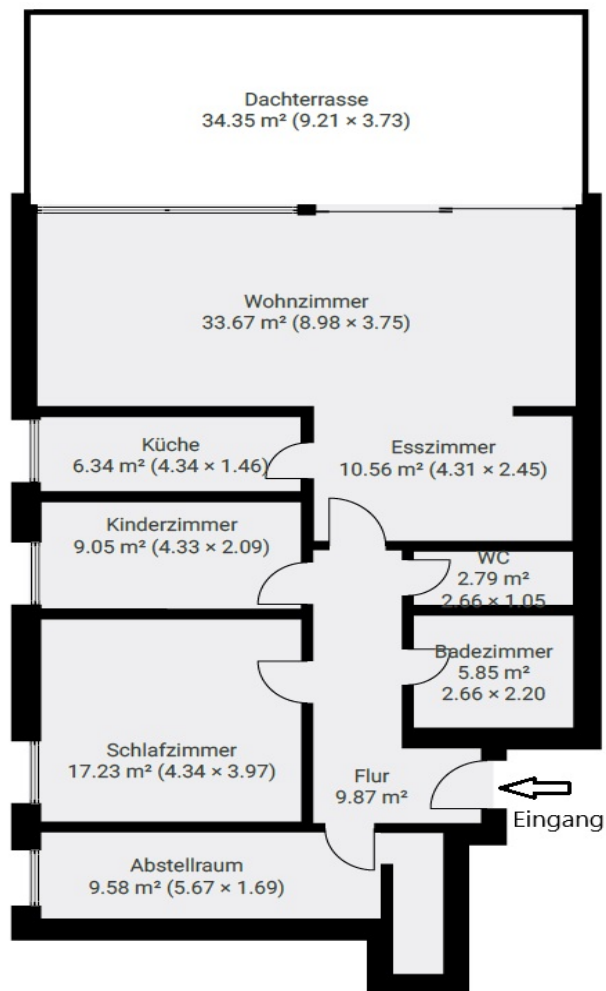
Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property



Property ID: 25166011 - 94036 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: 25166011 - 94036 Passau

A first impression

Your penthouse in Passau – living with a view! Welcome to your new home! This stunning 3-room penthouse apartment combines comfortable living with a spacious sun terrace, guaranteeing unforgettable moments outdoors. The moment you step inside, you'll feel the special ambiance. The inviting entrance area leads you to the well-designed rooms. A large bedroom and a smaller dressing room or office provide comfortable retreats. The bathroom with shower and bathtub invites you to relax, while a separate toilet offers added convenience. A fitted kitchen is included. The absolute highlight is the light-filled living and dining area. Thanks to the floor-to-ceiling windows, you'll enjoy not only wonderful brightness but also a seamless transition to the breathtaking southwest-facing terrace of approximately 33 m² – your personal oasis in the sun! Whether enjoying relaxed mornings with a coffee or cozy evenings with friends – here you'll experience the highest quality of life. In addition to the apartment, a private, lockable garage is included, offering security and convenience, and should be purchased for an additional €12,000. A practical storage room directly within the apartment provides extra storage space. This room, with its additional 10 m², is not included in the stated living area. The apartment is easily accessible from Dr.-Sittler-Straße without having to climb many stairs. The purchase price is comprised as follows: Apartment: €248,000, Garage: €12,000, Total price: €260,000. Apartment No. 34 (co-ownership share: 72.653/1,000ths), Garage G7 (separate ownership) (co-ownership share: 11.995/1,000ths). Maintenance reserve as of December 31, 2023: €18,761.64, of which €3,164.57 is allocated to the apartment. Monthly... Additional costs: €319 plus maintenance reserve €120.23 = €439.23

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

Details of amenities

- klassisches Penthouse-Feeling inklusive
- sofort beziehbar
- neuer Innenanstrich
- großzügige Süd-West-Balkonterrasse (33m²) mit schönem Blick ins Donautal
- großer und heller Wohn-Essbereich
- Kellerabteil auf der gleichen Etage
- Einbauküche vorhanden
- sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis (€ 2.130,-/m²)

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

All about the location

Die Wohnung befindet sich in Haidenhof-Nord. Bushaltestelle in direkter Nähe.

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 217.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25166011 - 94036 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