

Passau / Grubweg

Versatile property for free spirits and doers in PA-Grubweg

Property ID: 25166029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160,8 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 980 m²

Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

- 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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

At a glance

Property ID	25166029	Purchase Price	329.000 EUR
Living Space	ca. 160,8 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1957	Modernisation / Refurbishment	2018
		Condition of property	Needs renovation

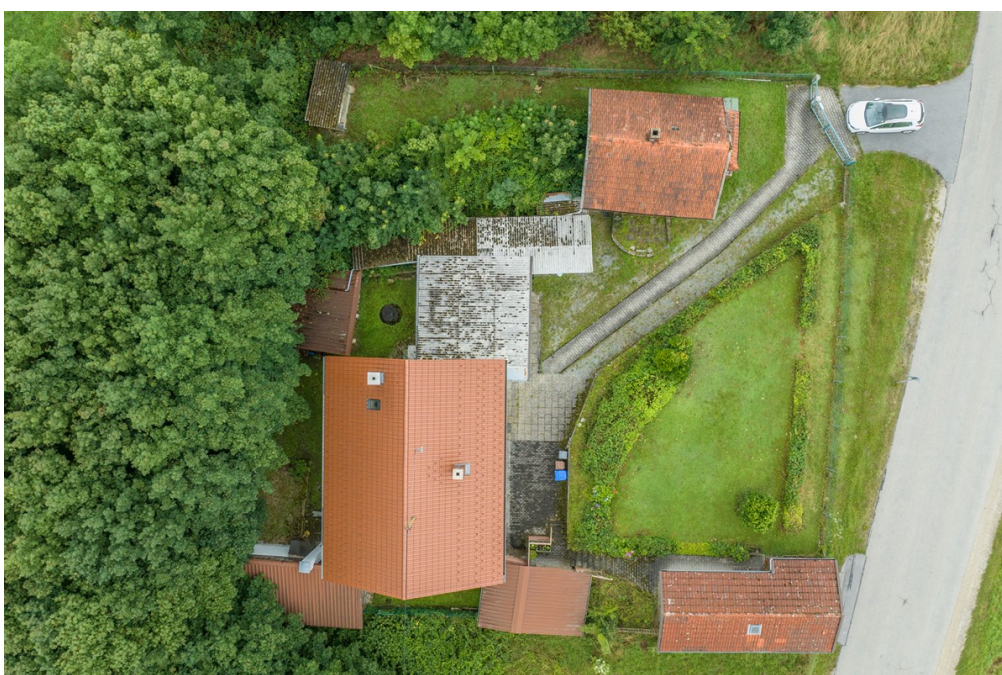
Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Energy Data

Energy Source	Liquefied gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.07.2035	Final Energy Demand	376.40 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

The property



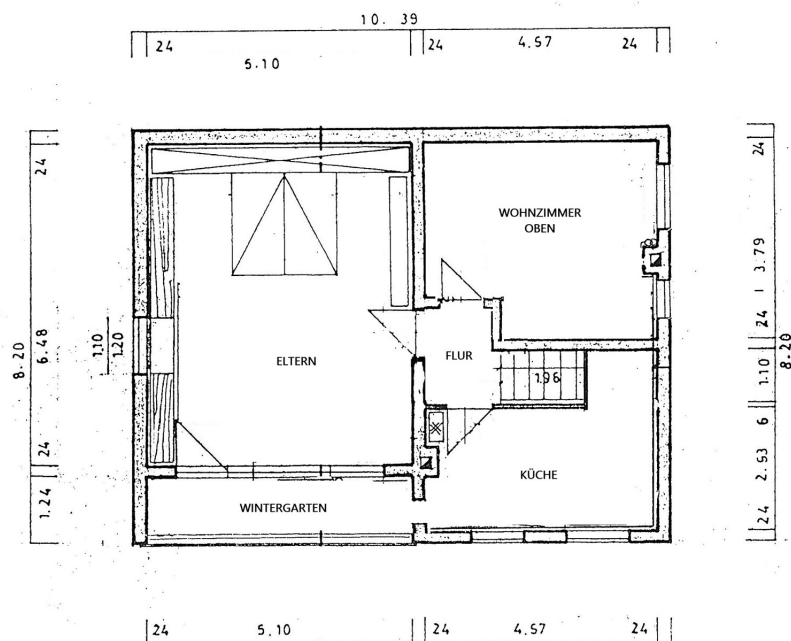
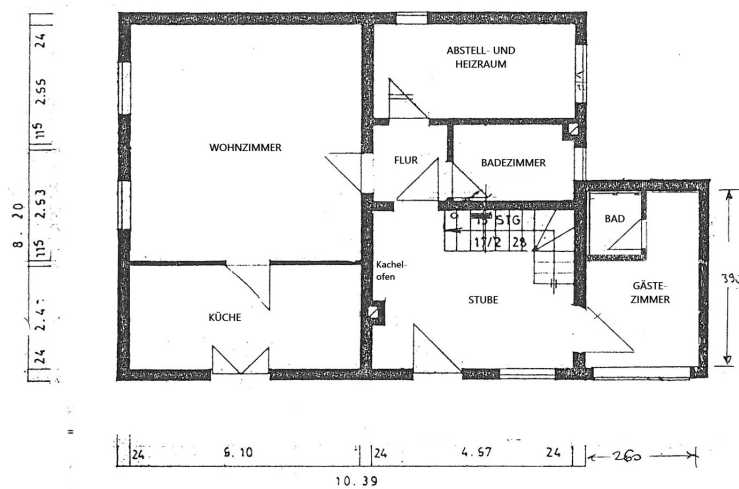
Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

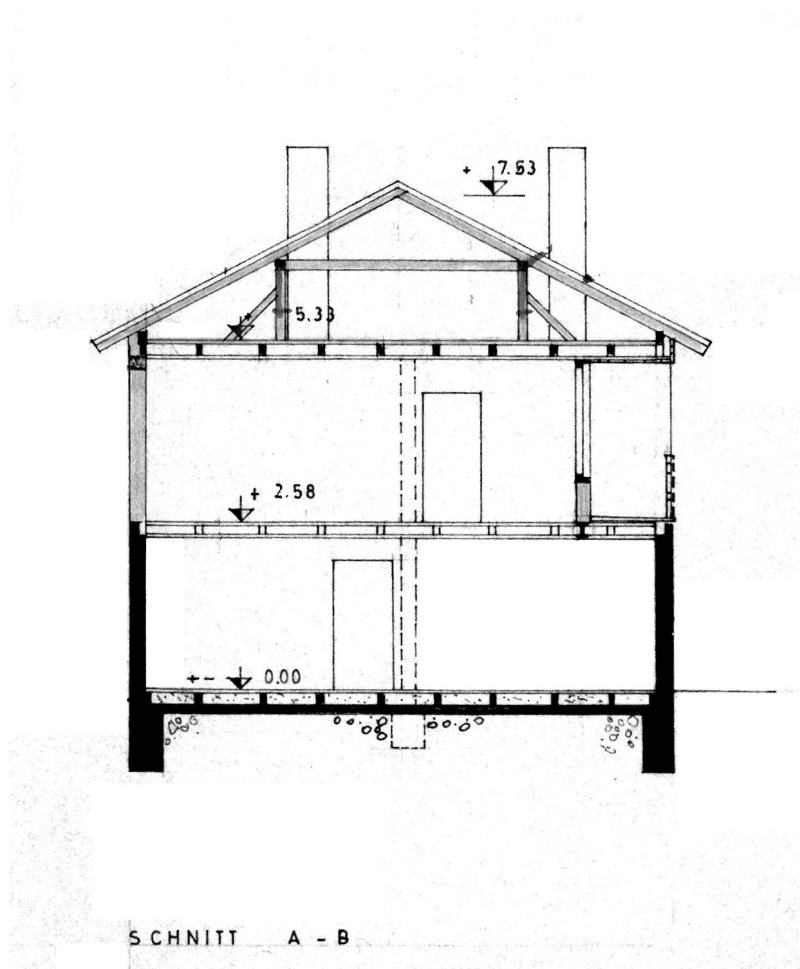
The property



Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

A first impression

Living on the outskirts of Passau – a truly unique experience. A one-of-a-kind property for individualists, those seeking tranquility, and nature lovers. Sometimes, a home is more than just a place to live. It's a sanctuary. A place that breathes freedom. A space that demands no compromises. This exceptional property offers precisely that – nestled within a large, fully fenced plot of approximately 980 m², just 10 minutes from Passau's historic city center, yet completely secluded. No direct neighbors. Just you, your pets, your ideas – and nature. The house – space for family, creativity, and life: The main house was extended with an additional story and completed in 1971. Today, the home offers approximately 160 m² of living space with a total of 7 rooms – including 4 potential bedrooms and 2 bathrooms – providing ample space for families, creative individuals, or those who simply need plenty of room. The house is solidly built and is essentially ready for immediate occupancy. Nevertheless, renovations are needed in many areas, giving the new owner the opportunity to modernize and design the house entirely according to their own wishes. Particularly noteworthy: - New roof (2017) with battens and tile covering (investment > €20,000) - Heating system (1998) with liquid gas (Progas tank 2,750 l) - Reinforced concrete garage (1989) with a later added gable roof - Water supply via the municipal water network - Wastewater disposal via a functional septic tank - Fiber optic cable directly on the property. Much more than just living – working, storing, developing. The property includes several outbuildings with enormous potential: - A large workshop with a stove, ideal for hobby craftsmen or artists - Two additional sheds, perfect for storage or animal husbandry - A log cabin – versatile use (parties, living, storage, animals) - A dilapidated, unusable old building from the 1930s Special features & history: - Extension of the former carpentry workshop: 1957 - Addition of a story to the house: 1968–1971 - Documented professional asbestos removal (2009, 1.2 tons of Eternit panels) - The property is completely fenced – ideal for children or animals - A private well is located behind the house – alternative water supply is conceivable - No neighbors, no overlooked views, no restrictions – maximum privacy - Nature, animals, self-realization: Here you can do what you want Conclusion: A unique opportunity for free spirits and visionaries Whether as a self-sufficient individual, artist, animal owner, family person with a yearning for freedom, or simply someone who appreciates peace and quiet This property offers a rare combination of space, tranquility, and potential, just minutes from the heart of Passau. Intrigued? Request the full brochure and schedule your personal viewing appointment.

Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Details of amenities

- ca. 980?m² Grundstück in Alleinlage
- ca. 160?m² Wohnfläche, 7 Zimmer
- 4 mögliche Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Komplette eingezäunt, keine Nachbarn
- 10 Min. in die Passauer Altstadt
- Neues Dach 2017 (über 20.000?€)
- Heizung 1998, Flüssiggas-Tank 2.750?l
- Stahlbeton-Garage mit Giebeldach
- Werkstatt, Schuppen, Holzhütte vorhanden
- Abwasser über Klärgrube, Wasser vom Netz
- Eigener Brunnen hinter dem Haus
- Glasfaserkabel vor dem Grundstück
- Rückzugsort für Individualisten & Tierfreunde

Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

All about the location

Ihre Lage – versteckt und doch mitten im Leben

Was dieses Anwesen besonders macht, ist die seltene Kombination aus absoluter Ruhe und hervorragender Anbindung: Hier wohnen Sie abgeschieden, aber keineswegs abseits.

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die historische Altstadt von Passau – mit all ihren Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und dem besonderen Flair dreier Flüsse.

Der nächste Supermarkt (EDEKA Schwaiberg) ist nur rund 1 km entfernt – bequem auch mit dem Fahrrad erreichbar.

Die B12 (Grubweg) liegt in unmittelbarer Nähe und macht das Anwesen auch für Pendler ideal. Wer den öffentlichen Nahverkehr nutzen möchte, erreicht die nächste Bushaltestelle zur Innenstadt in etwa 500 Metern.

Property ID: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 376.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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