

Passau

Spacious two-family house on a beautiful plot with plenty of room for your ideas

Property ID: 25166034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: **585.000 EUR** • LIVING SPACE: ca. **201,14 m²** • ROOMS: **10** • LAND AREA: **865 m²**

Property ID: 25166034 - 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: 25166034 - 94034 Passau

At a glance

Property ID	25166034	Purchase Price	585.000 EUR
Living Space	ca. 201,14 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	1997
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1962		

Property ID: 25166034 - 94034 Passau

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	13.10.2034	Final energy consumption	177.80 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property



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: 25166034 - 94034 Passau

The property



Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property



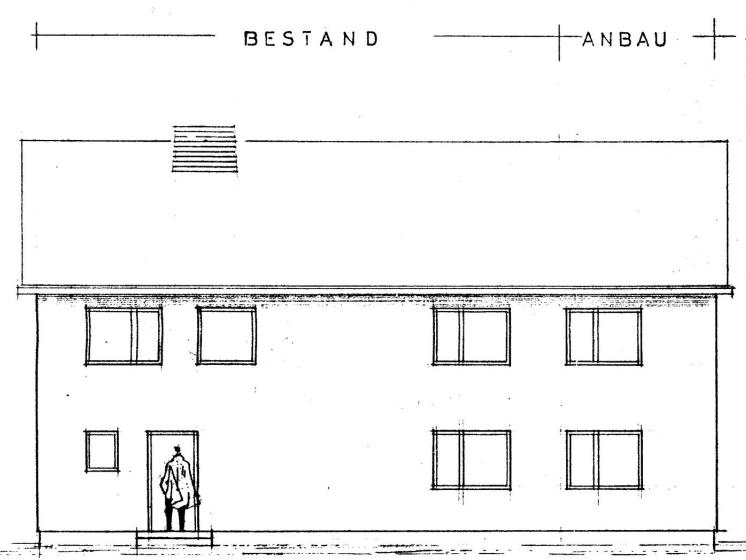
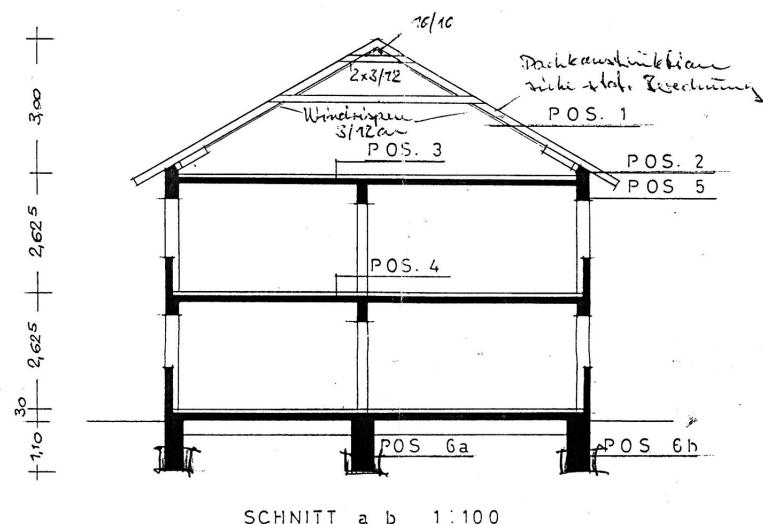
Property ID: 25166034 - 94034 Passau

The property

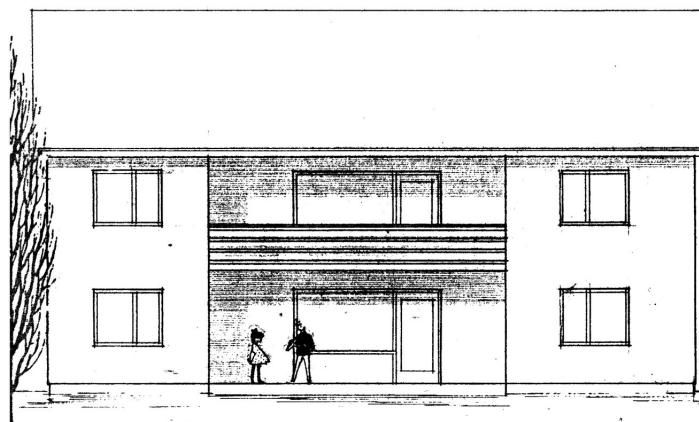


Property ID: 25166034 - 94034 Passau

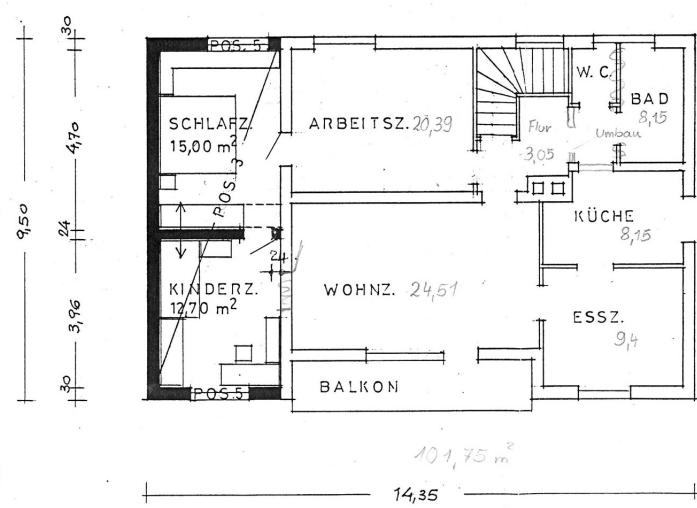
Floor plans



+ ANBAU ————— BESTAND ————— +



SÜDSEITE 1:100



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: 25166034 - 94034 Passau

A first impression

This spacious two-family house with two garages offers excellent conditions for families, combining living and working, multi-generational living, or renting out, with a living area of over 200 m² and a plot size of 865 m². Last modernized in 2002, the property impresses with its well-thought-out floor plan and versatile usage options. The two living units each have separate entrances and are bright and welcoming. With a total of ten rooms – including four to six bedrooms – and two bathrooms, the house offers numerous design possibilities. The layout is suitable for a larger family, as a multi-generational home, or for creating a home office. The ground floor welcomes you with a spacious hallway that provides access to the main living areas. In addition to the large living room, there are further rooms that can be flexibly used as bedrooms, offices, or guest rooms. The kitchen offers ample counter space and enough room for a dining area. A bathroom with natural light completes the functional ground floor. On the almost identically laid-out upper floor, you will find further rooms that can be used as bedrooms or as private retreats. A modern bathroom is also located on this floor. Large windows in all rooms provide pleasant light and offer views of the expansive grounds. The bright living areas offer a welcoming atmosphere and high-quality living conditions. The south-facing balcony provides a perfect opportunity to enjoy the sun. The well-maintained outdoor area invites you to relax and enjoy shared activities. The size of the property offers a variety of possibilities for garden enthusiasts, such as installing play equipment, creating a spacious terrace, or building raised beds. The two-family house also boasts ample storage and utility space, as well as parking, thanks in part to its practical basement with direct access to the garden, making everyday life convenient. The house features a well-functioning low-temperature heating system that was installed in 2001. The energy concept is complemented by solar thermal energy for domestic hot water. The well-maintained structure and thoughtful floor plan offer you the opportunity to realize your own living ideas and wishes with manageable effort. This two-family house combines individual usage options with a convenient location and is particularly suitable for buyers who value space, flexibility, and a pleasant living environment. We would be pleased to personally present this versatile house to you during a viewing – let us convince you of its potential on site.

Property ID: 25166034 - 94034 Passau

Details of amenities

Wohnfläche ca. 200 m²

Grundstücksgröße 865 m²

Fenster von 2001

Inbetriebnahme der aktuellen Heizung: 2001 (mit aktuellem Prüfbericht)

Solarthermie

Zweifamilienhaus mit zwei Einheiten

Separate Zugänge für beide Wohnungen

Insgesamt (2x 5) = zehn Zimmer

Vier bis sechs Schlafzimmer

Flexible Raumaufteilung

Geeignet für Mehrgenerationenwohnen

Ideal für Wohnen und Arbeiten

Großes Wohnzimmer

Helle, freundliche Wohnbereiche

Küche mit Essbereich

Tageslichtbäder vorhanden

Obergeschoss mit Südbalkon

Große Fenster, viel Licht

Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz für Spielgeräte

Keller mit Gartenzugang

Ausreichend Abstell- und Nutzflächen

2 Garagen

Vorteilhafte Lage

Property ID: 25166034 - 94034 Passau

All about the location

Da wo die Stadtteile Hals, Grubweg und Hacklberg aufeinander treffen, liegt dieses Anwesen nahe der Ilz und trotzdem hochwassersicher. Mit guter Verbindung sowohl in den Bayrischen Wald als auch nach Passau (5 PKW-Minuten). In 500 Meter ist man fußläufig in der Altstadt.

Die hervorragende Infrastruktur für Familien zeigt sich auch in der Nähe zu Bildungseinrichtungen: Kindergärten und Grundschulen sind in nur 6 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie das Gisela-Gymnasium und das Gymnasium Leopoldinum in knapp 15 Minuten bequem erreichbar sind. Die Universität Passau ist ebenfalls gut angebunden und in rund 15 Fahrradminuten erreichbar, was auch älteren Kindern und Jugendlichen attraktive Perspektiven eröffnet. Gesundheitliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von 5 bis 10 Minuten sichergestellt, ergänzt durch nahegelegene Kliniken, die für alle Notfälle bestens gerüstet sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Bushaltestellen, darunter „Ilzleite“ in nur 2 Minuten Fußweg, gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt. Für längere Strecken ist der Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was Familien flexible Reisemöglichkeiten bietet.

Property ID: 25166034 - 94034 Passau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25166034 - 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