

Passau / Haidenhof

Bright, modern, ground-floor 3-room apartment with south-facing balcony and garage

Property ID: 25166039



PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

-  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: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

At a glance

Property ID	25166039
Living Space	ca. 97 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2002

Purchase Price	375.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Equipment	Balcony

Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	01.06.2034	Final energy consumption	111.16 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

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

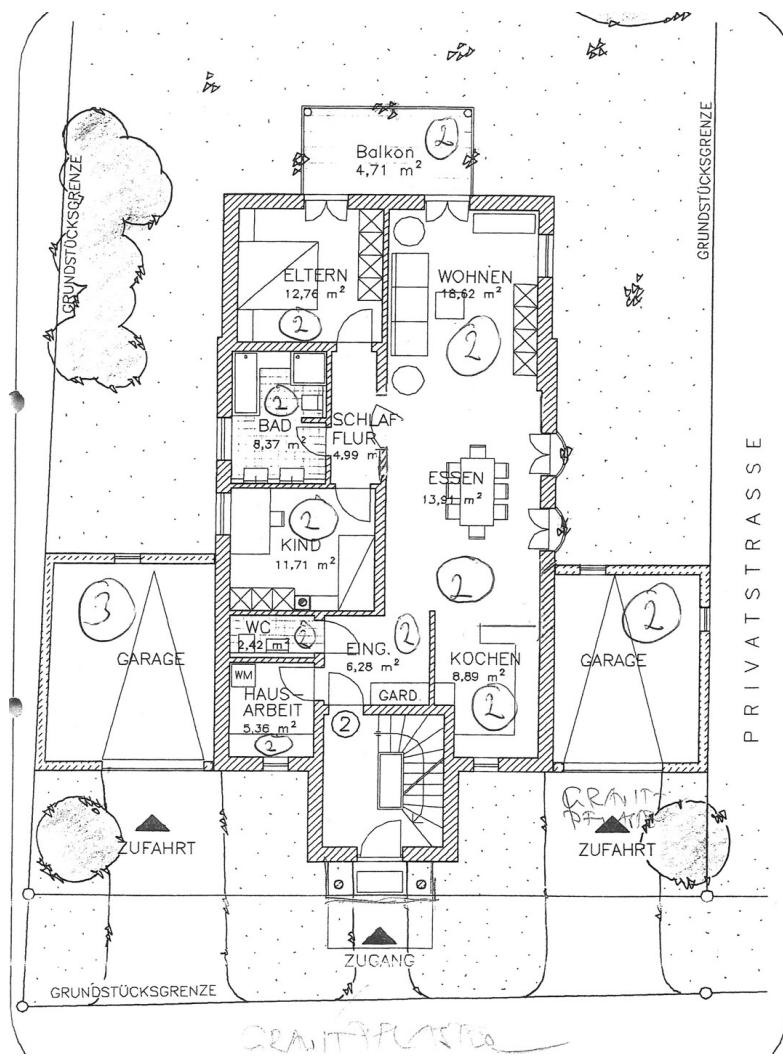
Shop Passau | Heiligeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/passau

Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

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: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

A first impression

Your new home in Haidenhof South: Arrive, feel at home, live – this nearly 100 m² (1,000 sq ft) nearly new ground-floor apartment is located in a modern four-unit building in the sought-after Haidenhof South district. Here, timeless elegance meets modern comfort. The open floor plan with elegant parquet flooring and a spacious kitchen, living, and dining area creates an atmosphere that immediately radiates warmth and security. Cooking becomes a pleasure in the modern fitted kitchen, while the bright bathroom with natural light and an additional guest WC enhance the living comfort. A practical utility room ensures that everything has its place. Two bedrooms offer a pleasant retreat. A highlight is the sunny and quiet south-facing balcony overlooking the Inn River – your own private sanctuary to unwind at the end of the day. For added convenience, a private cellar compartment and a single garage are available. The apartment is available immediately before the transfer of ownership, making it an attractive option for both owner-occupiers and investors. Purchase price for the apartment: €375,000. Purchase price for the single garage: €25,000. Total purchase price: €400,000. Heating and hot water are provided centrally via a modern gas central heating system. Current utility costs and reserve funds are currently being recalculated.

Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Details of amenities

- Top-Lage in Passau – Haidenhof Süd
- Neuwertige Wohnung in einem soliden und attraktiven Vier-Parteienhaus
- Einzelgarage
- Langfristige und solide Wertstabilität durch Lage und Qualität
- Kein Instandhaltungsstau
- Baujahr 2002, Modernisierung zuletzt 2021
- Massive Ziegelbauweise – langlebige Qualität
- Zentralheizung mit Erdgas
- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche & Wanne
- Ruhiger, großzügige Balkon in Südausrichtung
- Türsprechanlage und innenliegende Briefkastenanlage
- Fahrradkeller im Untergeschoss
- Universität und Klinikum fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken vor Ort
- Stadtbus-Haltestelle nur 50?m entfernt
- City in 5 Minuten mit dem Bus erreichbar
- Autobahnanschluss A3 – Passau Süd in wenigen Minuten

Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

All about the location

Haidenhof Süd: Urban, ruhig und bestens angebunden

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Passaus – im beliebten Stadtteil Haidenhof Süd. Besonders der Balkon der Wohnung besticht durch eine angenehme Ruhe und einen grünen Ausblick – und das trotz der zentrumsnahen Lage.

Die Umgebung vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität: Kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs treffen hier auf ein entspanntes, gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Universität Passau sowie das Klinikum liegen nur etwa 7 Gehminuten entfernt – ideal für Mieter aus dem akademischen oder medizinischen Umfeld. Auch das Schulzentrum St. Anton, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für eine entspannte Freizeitgestaltung laden der nahegelegene Neuburger Wald sowie das beliebte Badezentrum "peb" zum Erholen, Sporttreiben oder Entspannen ein – ganz gleich zu welcher Jahreszeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nur ca. 50 Meter vom Hauseingang entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt – diese erreichen Sie mit dem Bus in etwa 5 Minuten, zu Fuß in rund 20 Minuten.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Der Autobahnanschluss A3 – Passau Süd ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für optimale Verbindungen in Richtung Deggendorf, Linz und München.

Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 111.16 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.
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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

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