

Passau

## Listed historic building: 3-room apartment with spectacular rock garden

*Property ID: 25166042*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85,94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25166042 - 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: 25166042 - 94034 Passau**

## At a glance

Property ID	25166042	Purchase Price	265.000 EUR
Living Space	ca. 85,94 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	3		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1564		



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25166042 - 94034 Passau**

## Energy Data

[Energy Certificate](#)

[Legally not required](#)

Property ID: 25166042 - 94034 Passau

## The property



Property ID: 25166042 - 94034 Passau

## The property



Property ID: 25166042 - 94034 Passau

## The property



Property ID: 25166042 - 94034 Passau

## The property



Property ID: 25166042 - 94034 Passau

## The property



Property ID: 25166042 - 94034 Passau

## The property



Property ID: 25166042 - 94034 Passau

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

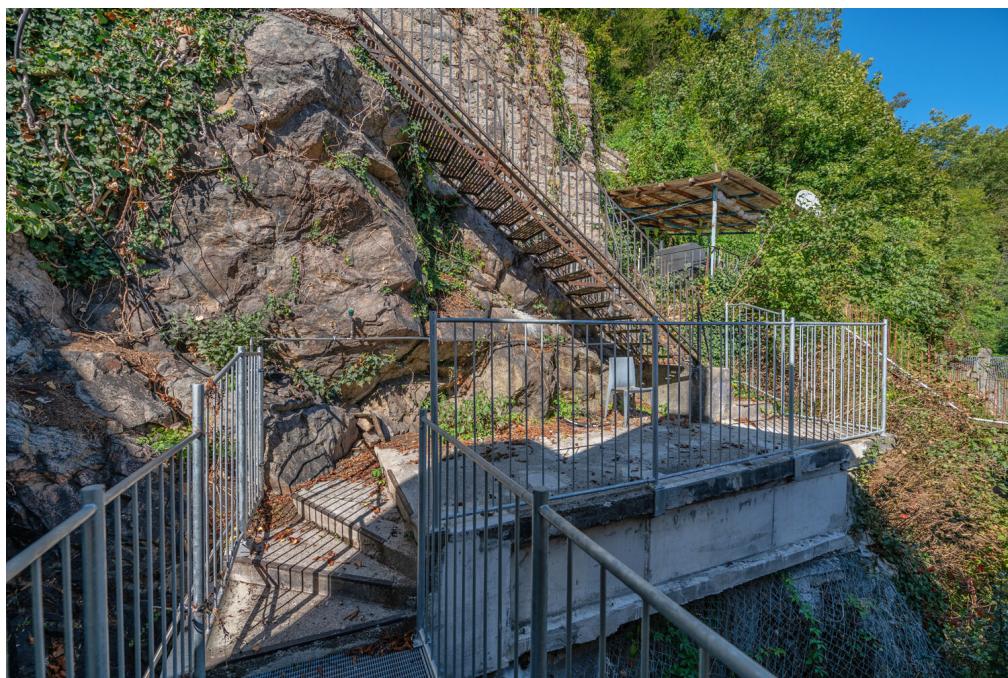
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiligeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)



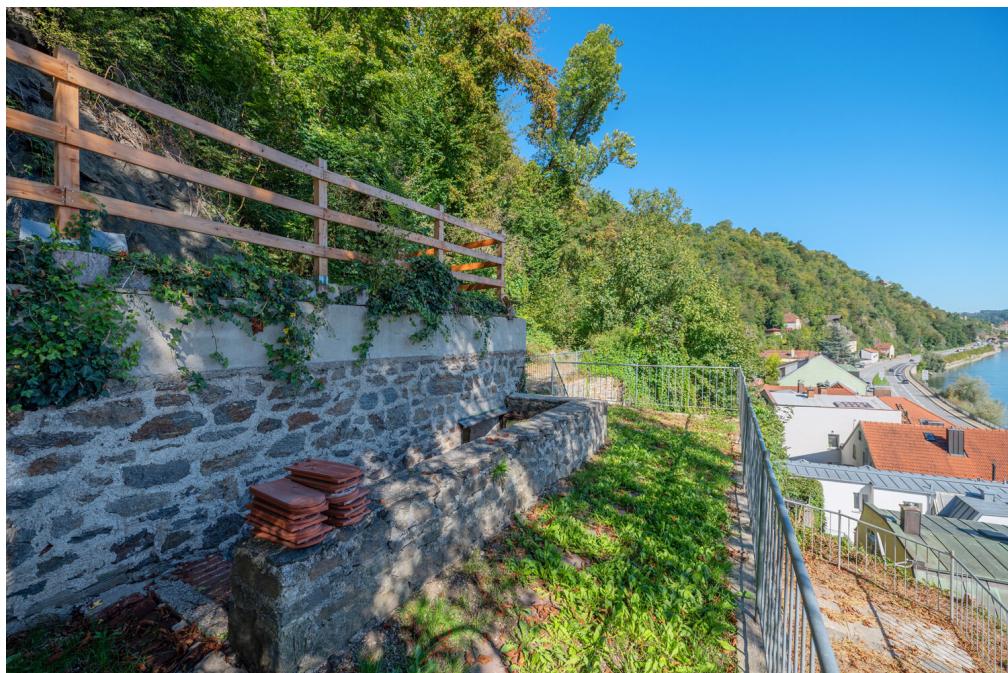
Property ID: 25166042 - 94034 Passau

## The property



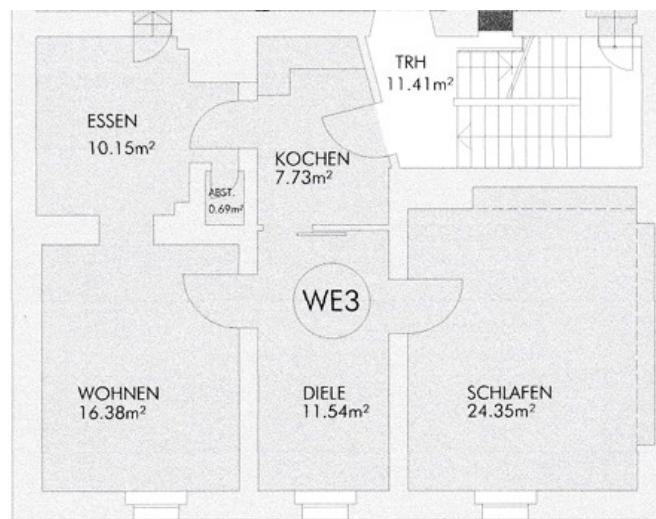
Property ID: 25166042 - 94034 Passau

## The property



Property ID: 25166042 - 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: 25166042 - 94034 Passau**

## A first impression

This unique 16th-century property is a listed historical monument and impressively combines history with modern living comfort. The seven-unit building has been continuously maintained and modernized over the years without losing its special charm. In 2017, the building received the prestigious facade award from the city of Passau. During the expansion in 1999/2000, the second floor and the attic were finished to a high standard. Between 2013 and 2017, comprehensive flood protection measures were carried out to the latest standards, followed by rockfall mitigation in 2020 and, most recently, a complete renovation of the garden access in 2024. As a result, the building is now in excellent condition. The property is heated by a central gas heating system. The spacious, period apartment currently for sale is vacant, freshly painted, and ready for immediate occupancy. It features a bedroom, a kitchen with fitted units and a storage room, a dining room, a living room, and a large bathroom with a bathtub and double vanity. All this is well distributed across approximately 83 m<sup>2</sup> of living space. The undeniable highlight is your personal share of the breathtaking rock gardens, impressively integrated into the hillside. This exceptional outdoor area creates a unique ambiance and extends the living space with a rare piece of nature right in the heart of the city. Here you can spend long summer evenings alone or with friends, barbecue, read a book in peace, or simply enjoy the view. This listed property combines history, style, and quality of life – ideal for those who appreciate exceptional real estate. Current utility costs and reserve funds are currently being recalculated.

**Property ID: 25166042 - 94034 Passau**

## Details of amenities

- Toller Ausblick über die Donau in die Passau Altstadt
- Parkettboden
- Einbauküche
- spektakulärer Feldengarten
- Kellerabteil
- Denkmalschutz
- Gaszentralheizung

**Property ID: 25166042 - 94034 Passau**

## All about the location

Die Wohnung liegt zentraler am Rand der City, in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der Universität. Die Altstadt ist bequem zu Fuß erreichbar.

Eine gute Busanbindung sowie der nahegelegene Bahnhof sorgen für schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Mit dem Auto sind die B12, B8 und B85 sowie die A3 in wenigen Minuten erreichbar.

**Property ID: 25166042 - 94034 Passau**

## Other information

**ELDWÄSCHE:** 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25166042 - 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](mailto:passau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)