Passau - Haidenhof Nord

Modernes Apartment mit EBK, Balkon, Stellplatz und Wohlfühlatmosphäre

Property ID: 25166046

PURCHASE PRICE: 84.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 30,67 m^2 • **ROOMS:** 1

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

- 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: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

At a glance

Property ID	25166046
Living Space	ca. 30,67 m²
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 5000 EUR (Sale)

Purchase Price	84.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	13.03.2028

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	100.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

The property

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

The property

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

The property

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

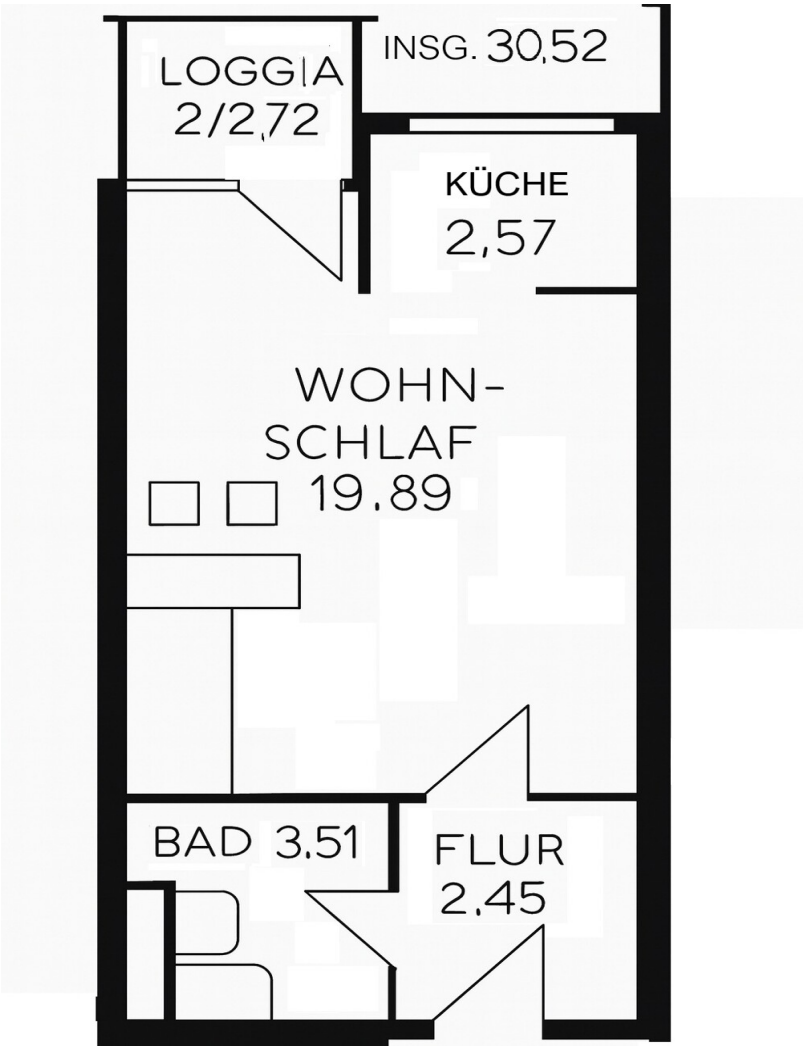
T.: 0851 - 21 18 92 30

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

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: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

A first impression

Dieses frisch geweißelte und renovierte Apartment präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Wahl. Mit knapp 31 m² Wohnfläche, gelegen im 2. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und einen zeitgemäßen Wohnstandard. Für Effizienz und Komfort sorgt die im Jahr 2017 erneuerte Heizungsanlage.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Besonders einladend wirkt der Zugang zum schönen Westbalkon – ein idealer Ort für entspannte Sonnenstunden am Nachmittag und Abend. Praktische Regale und Schränke bieten zusätzlichen Stauraum und ermöglichen eine flexible Nutzung des Raumes.

Die kompakte Einbauküche ist mit Kochplatten, Kühlschrank und einer kleinen Bar ausgestattet – optimal für den Alltag oder mit ein paar Gästen. Das modernisierte Bad rundet den gepflegten Gesamteindruck ab und wirkt zeitlos und ansprechend.

Ein Kellerabteil im Untergeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum. Für Fahrradfreunde steht ein separater, bequem per Aufzug erreichbarer Fahrradkeller bereit, inklusive direktem Ausgang ins Freie. Der Personenaufzug des Hauses sorgt zudem für ein komfortables Erreichen der Wohnung im 2. Stock.

Ein zur Wohnung gehörender Außen-Stellplatz kann für 5.000 € separat erworben werden. Zusammen mit der Wohnung ergibt sich ein attraktives Gesamtangebot von 89.000 € (Wohnung 84.000 € + Stellplatz 5.000 €).

Die Wohnlage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dadurch profitieren Sie von kurzen Wegen und einem unkomplizierten Alltag – ideal für Singles, Pendler und Studenten.

Wichtige Kennzahlen im Überblick:
- Miteigentumsanteil: 9,18 / 1.000stel
- Hausgeld: 103,40 € /Mon. zzgl. Rücklage: 30,60 €/Mon. somit Hausgeld gesamt: 134 €/Mon.
- WEG-Rücklage (31.12.2024): 75.774,09 € davon Rücklagenanteil Wohnung: 695,61 €

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Details of amenities

- Renoviertes Apartment, sofort bezugsfertig
- Fast 31 m² Wohnfläche
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1972
- Optimale Raumaufteilung
- Angenehme Wohnatmosphäre
- Moderne Heizung erneuert 2017
- Ruhige Lage im 2. Stock mit schöner Ausssicht
- Ideal für Singles/Studenten
- Attraktive Kapitalanlage-Option

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

All about the location

Der Passauer Stadtteil Haidenhof-Nord bietet alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Zudem gibt es Haltestellen mehrerer Buslinien innerhalb weniger 100 Meter Entfernung vom Ausgang des Gebäudes, die allesamt in die City von Passau (ZOB) fahren. Der nächste Discounter ist gute 500 Meter entfernt. Die nächste Anschlussstelle der A3 erreichen Sie in 5 PKW-Minuten.

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
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.

Property ID: 25166046 - 94036 Passau - Haidenhof Nord

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