

Passau / Haidenhof

Schöne 3 Zimmer-Dachgeschoss Wohnung in Top-Lage mit EBK.

Property ID: 26166008



PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 62 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26166008 - 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: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

At a glance

Property ID	26166008	Purchase Price	165.000 EUR
Living Space	ca. 62 m ²	Type	Attic
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	22.02.2031	Final energy consumption	173.75 kWh/m²a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



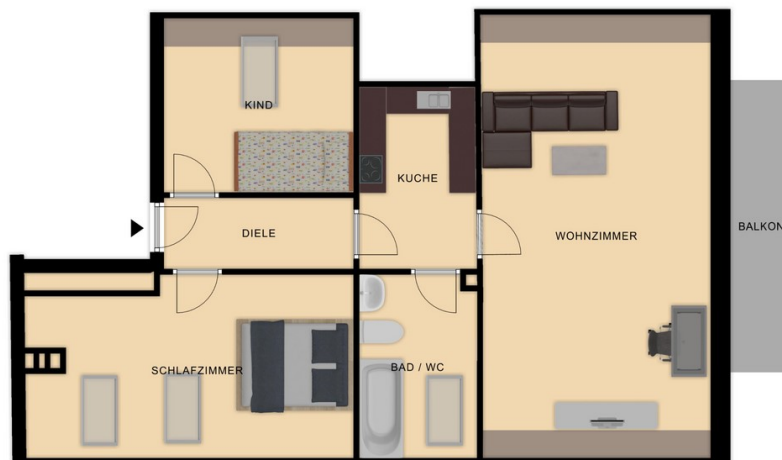
Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

The property



Property ID: 26166008 - 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: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

A first impression

Diese vermietete, charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit insgesamt sieben Wohneinheiten in äußerst attraktiver Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 62 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung: zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie eine voll ausgestattete Einbauküche. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit wunderschönem Ausblick in Richtung Oberösterreich.

Die Wohnräume sind mit Holzlaminateböden ausgestattet, die eine warme und gemütliche Atmosphäre schaffen. Große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Carport-Stellplatz.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 165.000,-
Der Kaufpreis des Stellplatzes beträgt € 5.000,-
Der Komplettpreis beträgt somit € 170.000,-

Die Wohnung ist vermietet (830,- kalt) und ideal geeignet für Kapitalanleger.

Folgende Arbeiten wurden im Sommer/Herbst 2023 durchgeführt:

- Fassadenneuanstrich
- Erneuerung der Kamineinfassung
- Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre
- Überarbeitung der Dachuntersicht und der kompletten Holzverschalung
- Balkonsanierung: Erneuerung der Bodenbeschichtung und Neubefliesung, Überarbeitung der Ziergitter, Erneuerung der Balkongeländersprossen

Das Wohngeld beträgt € 379,-, wobei € 31,- davon in die Rücklagen gehen.
Der Rücklagenstand zum 31.3.26 liegt bei € 8595,81 mit Anteil für die Wohnung von ca. € 1131,64.

Bitte beachten Sie, dass das Haus keinen Aufzug hat.

Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

Details of amenities

- **TOP-Lage in Passau**
- **Vermietet 830 EUR kalt.**
- **Dachgeschoss-Wohnung**
- **3 Zimmer**
- **Einbauküche**
- **Laminatfußboden**
- **großer Balkon**
- **Kellerraum**
- **Carport**

Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

All about the location

- Außergewöhnlich gute Lage in Passau-Haidenhof-Süd
- Gut 5 PKW-Minuten in die City
- 15 Minuten zu Fuß zum Klinikum oder Universität

Property ID: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

Other information

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: 26166008 - 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