

Passau

## Una propiedad única para entusiastas con espectaculares vistas al casco antiguo.

*Número de propiedad: 25166035*



**PRECIO DE COMPRA: 1.600.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 321,98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.393 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25166035                  |
| Superficie habitable | ca. 321,98 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 5                         |
| Dormitorios          | 4                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1991                      |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.600.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Características                | Terraza, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada                                |

Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                             |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Certificado energético válido hasta | 19.10.2035 | Consumo de energía final                            | 200.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | G                           |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1991                        |

Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## La propiedad

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)



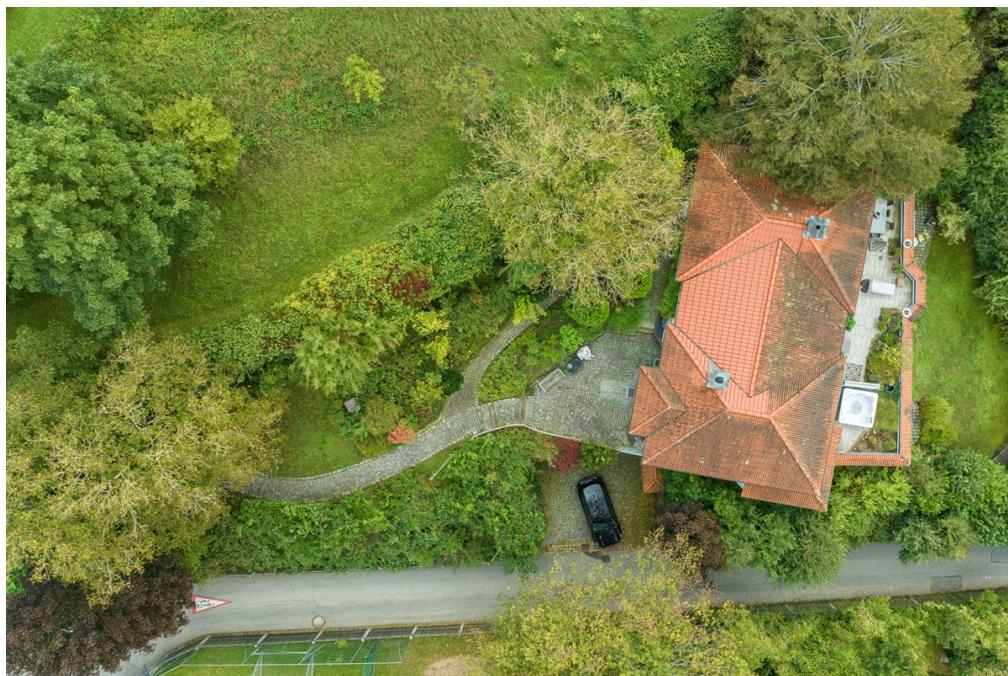
Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## La propiedad



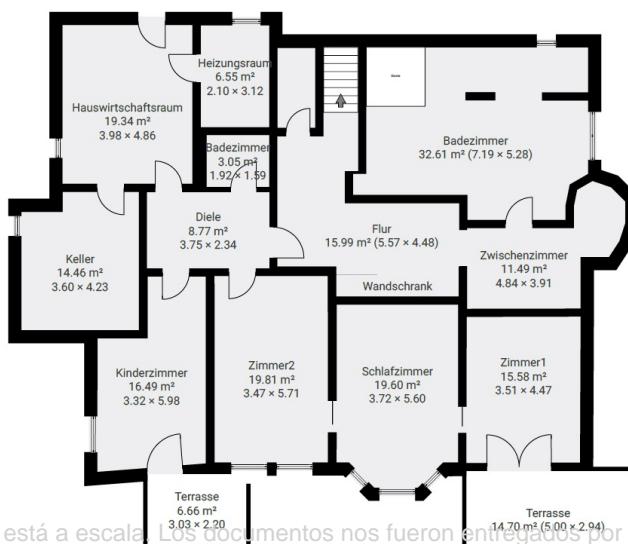
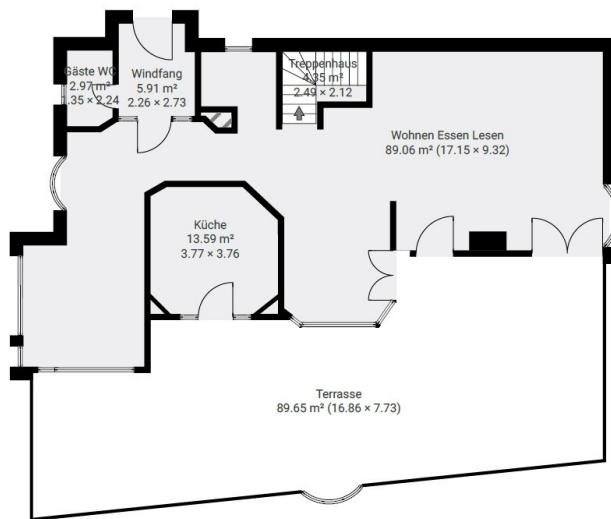
Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## Una primera impresión

Bienvenido a esta obra maestra arquitectónica con vistas inigualables de Passau. Esta propiedad no es la típica oferta inmobiliaria: es una pieza de colecciónista. Para quienes buscan algo especial, aprecian el valor de la arquitectura y la ubicación, y desean disfrutar del lujo de vivir en uno de los lugares más espectaculares de Passau. Esta excepcional propiedad se encuentra en una posición única con vistas a la ciudad de los tres ríos, ofreciendo una vista inigualable. Desde aquí, podrá disfrutar de una panorámica del casco histórico con todos sus monumentos, un espectáculo diario que, en cualquier época del año, está reservado solo para unos pocos. La casa en sí misma es una obra de arte. Construida en 1991, modernizada a fondo en 2017 y complementada con una renovación parcial del tejado en 2024, ahora se presenta con absoluta discreción y en perfecta armonía con su entorno. El arquitecto cuidó cada detalle e integró el edificio a la perfección en el paisaje. Nada es una producción en serie: esta es una casa con alma. En el interior, encontrará dos plantas de un confort que satisface todas sus necesidades: - una planta superior completamente diáfana con un amplio salón, comedor y cocina con chimenea, además de una biblioteca para relajarse, un aseo de cortesía y una despensa; - una planta inferior con cuatro habitaciones, ideales para dormir, vestirse o trabajar, con acceso a la espectacular terraza, y un baño muy espacioso con sauna y zona de bienestar; - un lavadero, una bodega, una sala de calderas y acceso directo al garaje doble; - una espaciosa terraza orientada al sur con jacuzzi, posiblemente el lugar más hermoso para disfrutar de la puesta de sol sobre Passau. Una característica especialmente valiosa es el permiso de construcción existente para una casa adicional de aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de espacio habitable en dos plantas, una oportunidad única para ampliar aún más la versatilidad de esta exclusiva propiedad. El certificado de eficiencia energética se está tramitando y estará disponible para su visita.

Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## Detalles de los servicios

- Spektakuläre Aussicht über Passau
- Architektonisches Meisterwerk mit Seele
- 2017 modernisiert, 2024 Dach saniert
- Gasheizung von 2008
- Offenes Obergeschoss mit Kamin
- Bibliothek als stilvoller Rückzugsort
- Wellnessbereich mit Sauna & Bad
- Südterrasse mit Whirlpool & Panorama
- Doppelgarage mit direktem Zugang
- Baugenehmigung für zweites Wohnhaus
- Ruhige Lage in der Ilzstadt
- 10 Gehminuten zur Altstadt
- Hochwertige Gastronomie fußläufig erreichbar
- Theater & Kultur in Nähe
- Top Schulen, Universität und Kliniken in der Umgebung
- Parks und Sportanlagen in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsanbindung in Minuten

Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## Todo sobre la ubicación

Das Anwesen liegt absolut diskret und gut versteckt in absoluter Ruhe in der schönen Passauer Ilzstadt. Von hier aus sind es weniger als 10 Gehminuten durch den neu erschlossenen Fahrrad- und Fußgängertunnel in die Passauer Altsstadt, wo sich inmitten einer lebendigen und attraktiven Umgebung ein besonderes Lebensgefühl entfaltet, geprägt von der Nähe zu historischen Sehenswürdigkeiten und naturnahen Flusslandschaften. Die unmittelbare Umgebung lädt zu vielseitigen Genussmomenten und kulturellen Erlebnissen ein, die das Wohnen zu etwas Besonderem machen.

Die Vielfalt der Annehmlichkeiten in fußläufiger Entfernung bereichert den Alltag: Hochwertige Gastronomie mit ausgewählten Restaurants und Cafés bietet kulinarische Optionen nur wenige Minuten entfernt. Das renommierte Scharfrichterhaus sorgt mit abwechslungsreichem Theaterprogramm für kulturelle Abwechslung. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen und Gymnasien gewährleistet eine gute Förderung der nächsten Generation. Die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zu den Kliniken sowie Apotheken in angenehmer Gehweite gesichert. Für Erholung sorgen gepflegte Parks und Sportanlagen, die eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und Natur bieten.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in 2 bis 3 Minuten Fußweg und dem Bahnhof Passau weniger als 10 PKW-Minuten, garantiert eine bequeme Mobilität und unterstreicht die zentrale Lage.

Dieses Umfeld verbindet Privatsphäre mit urbaner Lebensqualität und macht die Lage ideal für all jene, die Wert auf ruhiges, komfortables und vielseitiges Wohnen legen.

Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 200.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25166035 - 94034 Passau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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