

Passau / Heining

# Geräumiges Zuhause mit vielseitigem Grundriss zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Número de propiedad: 25166025



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

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 185,93 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 181 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

- 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: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## De un vistazo

Número de propiedad	25166025	Precio de compra	495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 185,93 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6	Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón
Baños	3		

Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	13.06.2031	Consumo de energía final	108.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



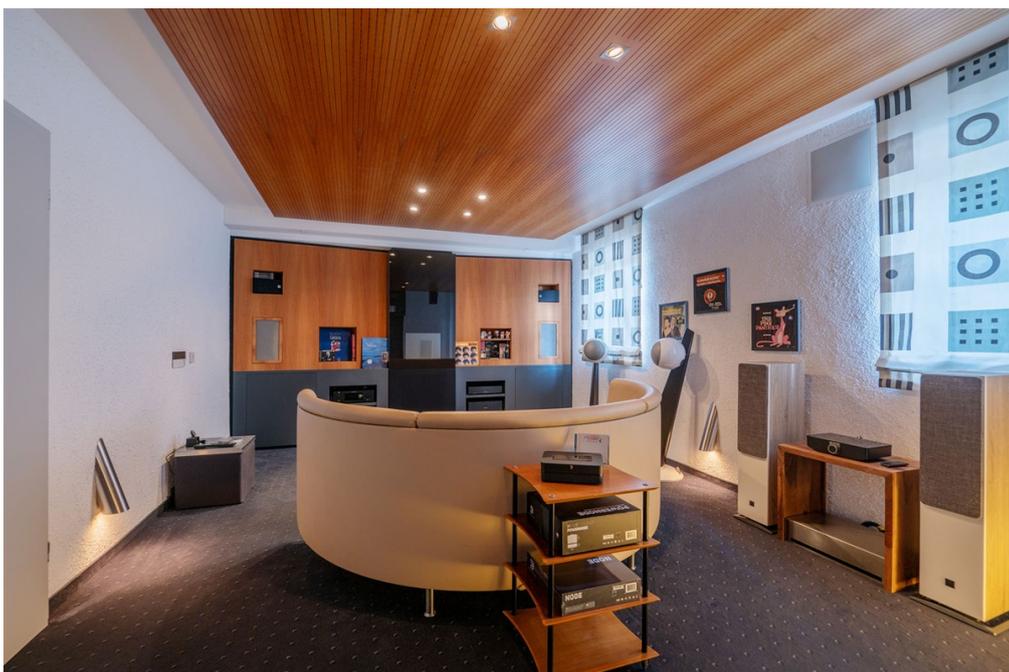
Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



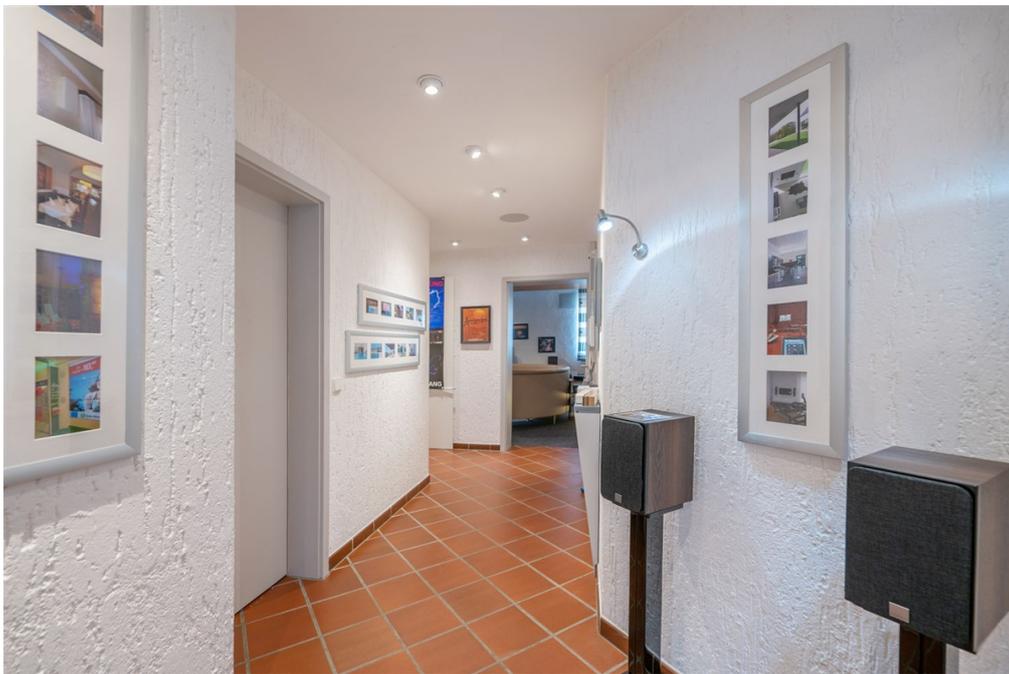
Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



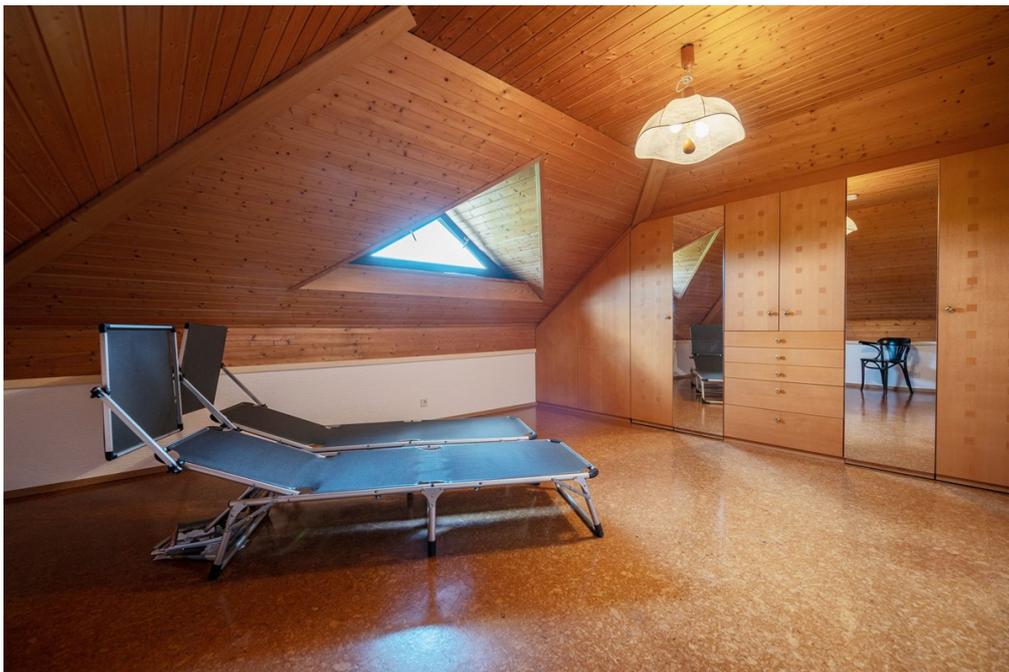
Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## La propiedad



Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## Planos de planta

EG Skizze ohne Maßstab



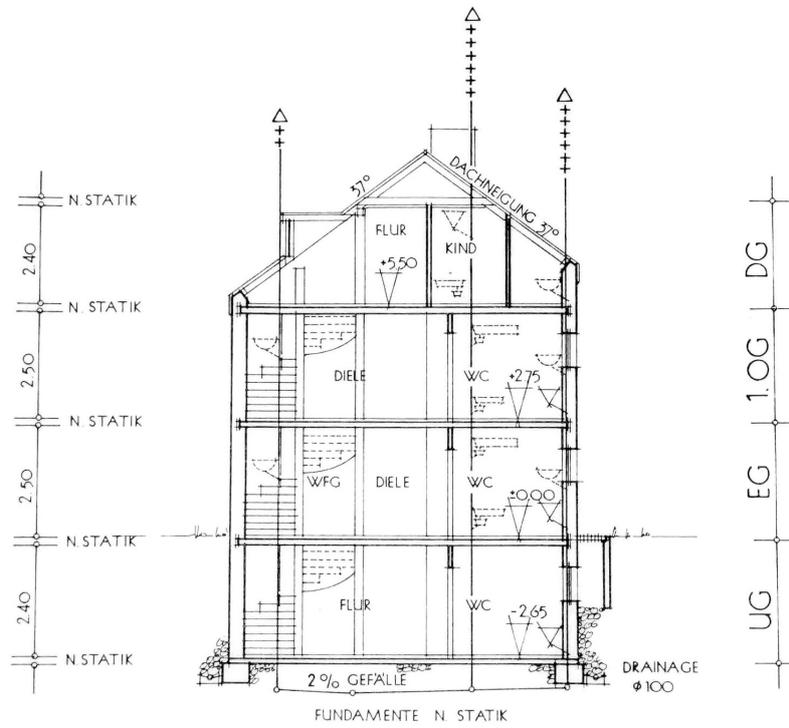




DG Skizze ohne Maßstab



UG Skizze ohne Maßstab



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: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## Una primera impresión

Vielseitigkeit trifft Wohnqualität – Architektenhaus mit Charme und Potenzial!

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als nur ein Haus: Ein architektonisches Multitalent, das sich Ihrer Lebenssituation oder Ihrem Immobilienwunsch anpasst – ob Kapitalanlage, Generationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder eine großzügige WG – hier ist (fast) alles möglich!

Das 1980 erbaute Haus wurde mit viel Liebe zur Funktion und Raumqualität geplant – und überzeugt heute durch seinen sehr gepflegten Zustand und eine Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Charakter bietet.

Auf insgesamt vier Etagen, die durch ein abgetrenntes Treppenhaus zu erreichen sind können Sie

- selber wohnen mit insgesamt bis zu sieben Schlafzimmern und drei Bädern
- auf einer oder zwei Etagen wohnen und den Rest vermieten
- wohnen und arbeiten miteinander verbinden
- alles vermieten (Jahreskaltmieteinnahmen: € 30.000 möglich und somit 6% Rendite)

Wenn Sie mögen, können Sie sogar den aktuellen Mieter von EG und UG übernehmen und haben somit bereits feste Mieteinnahmen, was sich positiv auf Ihre Finanzierung ist. Die Räumlichkeiten können aber nach Absprache auch kurzfristig frei werden.

Die Lage ist urban und entspannt zugleich: Einkaufsmöglichkeiten, Bus, Radweg – alles in Laufnähe. Ideal für Familien, Berufstätige und Investoren.

Fazit:

Ein Haus wie ein Schweizer Taschenmesser – kompakt, durchdacht, vielseitig. Und bereit für Ihre Pläne.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für alle Fragen zur Verfügung!

Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## Detalles de los servicios

- großzügig, lichtdurchflutet & clever aufgeteilt
- drei stilvolle Bäder – modern & hochwertig
- jede Etage mit seperatem Zugang
- großer Balkon & kleine Terrasse mit pflegeleichtem Garten – Sonne genießen ohne Rasenmähen
- Fußbodenheizung
- Kaminanschluss
- Einbauküche
- begehbare Kleiderschrank
- Sauna
- Satellitenanschluss
- Alarmanlage
- Untergeschoss zum größten Teil als Hobbyraum, Fitness oder Büro nutzbar
- Dachdeckung mit Biberschwanz-Dachziegeln
- Carport (Verlängerung möglich, dann bis zu 3 Stellplätze)
- gute PKW-Anbindung (gut 5 Minuten zum Bahnhof)
- gute Busanbindung

**Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining**

## Todo sobre la ubicación

Das Haus befindet sich in Passau-Heining.

Von hier aus ist man in gut 5 PKW-Minuten am Passauer Hauptbahnhof und somit auch in der City.

Über die B8 sind es knapp 15 PKW-Minuten nach Vilshofen. Auch die B12 und A3 sind gut erreichbar.

Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.6.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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.

Número de propiedad: 25166025 - 94036 Passau / Heining

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)