Passau / Grubweg

Vielseitiges Anwesen für Freigeister und Macher in PA-Grubweg

Número de propiedad: 25166029

PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 160,8 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 980 m^2

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

- 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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

De un vistazo

Número de propiedad	25166029
Superficie habitable	ca. 160,8 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1957

Precio de compra	329.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	para reformar

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas licuado de petróleo
Certificado energético válido hasta	29.07.2035

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	376.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1957

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La propiedad

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La propiedad

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La propiedad

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La propiedad

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La propiedad

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La propiedad

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La propiedad

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

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La propiedad

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La propiedad

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La propiedad

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

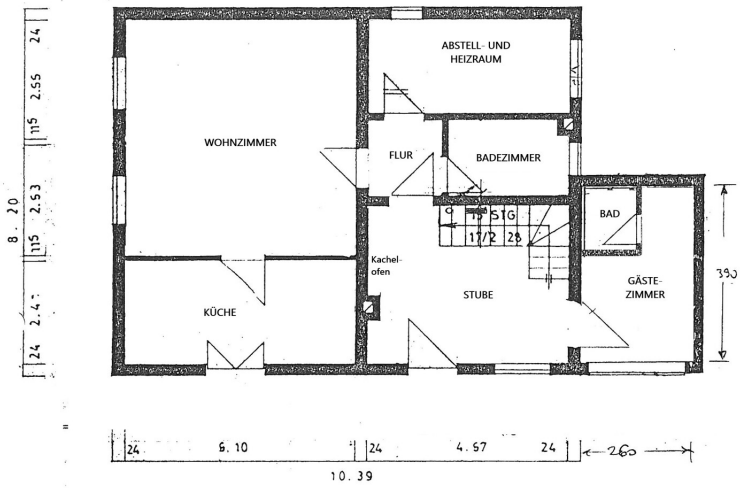
La propiedad

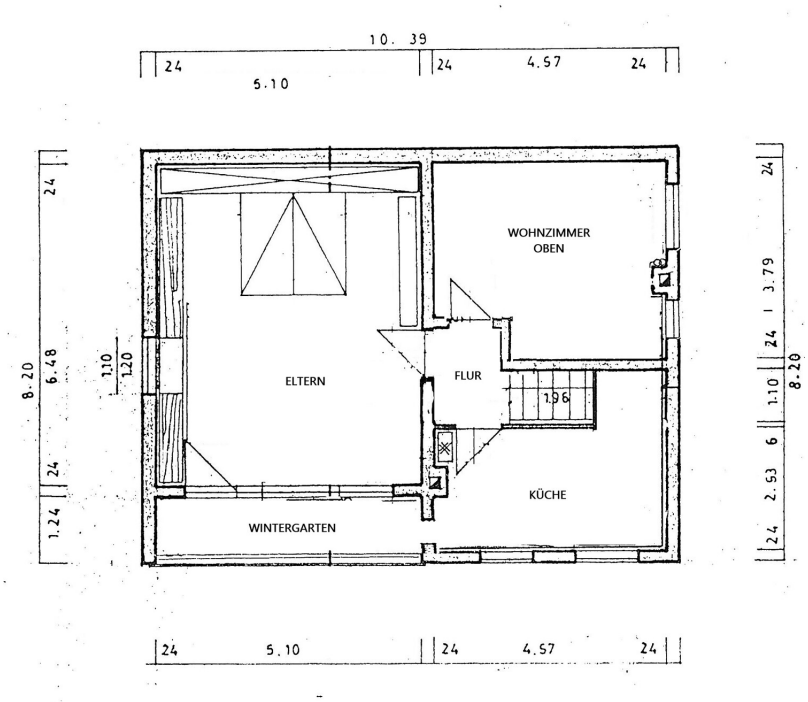
Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

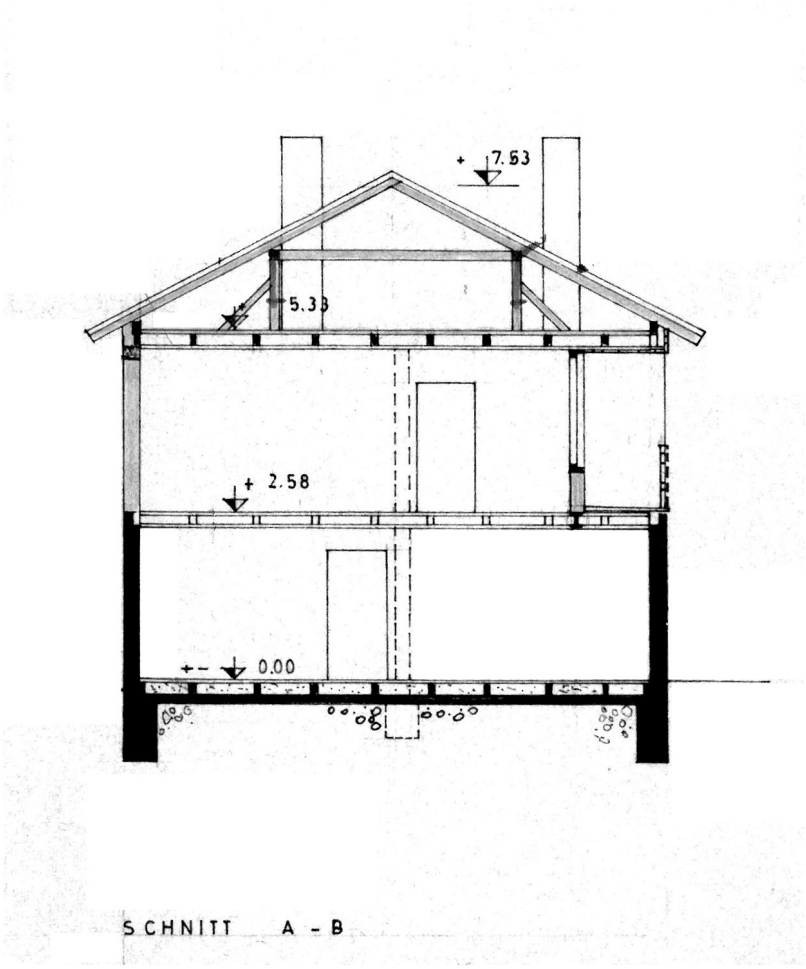
La propiedad

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Una primera impresión

Wohnen am Stadtrand von Passau – wie man es sonst nicht mehr findet.

Ein einzigartiges Anwesen für Individualisten, Ruhesuchende und Naturliebhaber. Manchmal ist ein Zuhause mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Es ist ein Rückzugsort. Ein Platz, der Freiheit atmet. Ein Raum, der keine Kompromisse fordert. Genau das bietet dieses besondere Anwesen – eingebettet in ein großes, komplett eingezäuntes Grundstück von ca. 980?m², nur 10 Minuten von der Passauer Altstadt entfernt und dennoch vollkommen abgeschieden. Ohne direkte Nachbarn. Nur Sie, Ihre Tiere, Ihre Ideen – und die Natur.

Das Wohnhaus – Platz für Familie, Kreativität und Leben:
Das Hauptwohnhaus wurde im Zuge einer Aufstockung erweitert und im Jahr 1971 vollendet. Heute erstreckt sich das Zuhause auf rund 160?m² Wohnfläche mit insgesamt 7 Zimmern – darunter 4 mögliche Schlafzimmer und 2 Badezimmer – und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Kreative oder Menschen mit viel Raumbedarf.

Das Haus ist solide gebaut und kann grundsätzlich sofort bezogen werden. Dennoch besteht in vielen Bereichen Renovierungsbedarf, was dem neuen Eigentümer die Chance gibt, das Haus ganz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Besonders erwähnenswert:
- Neues Dach (2017) mit Dachlattung und Ziegeldeckung (Investition >?20.000?€)
- Heizungsanlage (1998) mit Flüssiggas (Progas-Tank 2.750?l)
- Stahlbeton-Garage (1989) mit später aufgesetztem Giebeldach
- Wasserversorgung über das Gemeindeleitungsnetz
- Abwasserentsorgung über funktionale Klärgrube
- Glasfaserkabel direkt am Grundstück

Viel mehr als nur Wohnen – Arbeiten, Lagern, Entfalten.
Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Nebengebäude mit enormem Potenzial:
- Eine große Werkstatt mit Ofen, ideal für Hobby-Handwerker oder Künstler
- Zwei zusätzliche Schuppen, perfekt als Lager oder für Tierhaltung
- Eine Holzhütte – vielseitig nutzbar (Party, Wohnen, Lagern, Tiere)
- Ein nicht mehr nutzbares, einsturzgefährdetes Altgebäude aus den 1930er Jahren

Besonderheiten & Historie:
- Erweiterung der früheren Schreinerei: 1957
- Aufstockung des Wohnhauses: 1968–1971
- Nachweisliche fachgerechte Asbestentsorgung (2009, 1,2?t Eternitplatten)
- Das Grundstück ist komplett eingezäunt – ideal für Kinder oder Tiere
- Ein eigener Brunnen befindet sich hinter dem Haus – alternative Wasserversorgung denkbar
- Keine Nachbarn, keine Einblicke, keine Einschränkungen – maximale Privatsphäre
- Natur, Tiere, Selbstverwirklichung: Hier darf man machen, was man will

Fazit: Einmalige Gelegenheit für Freigeister und Visionäre
Ob als Selbstversorger, Künstler, Tierhalter, Familienmensch mit Freiheitsdrang oder einfach jemand, der die Stille liebt – dieses Anwesen bietet eine selten gewordene Kombination aus Raum, Ruhe und Potenzial. Und das nur wenige Minuten vom Herzen Passaus entfernt.

Neugierig geworden?
Fordern Sie das vollständige Exposé an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Detalles de los servicios

- ca. 980?m² Grundstück in Alleinlage
- ca. 160?m² Wohnfläche, 7 Zimmer
- 4 mögliche Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Komplett eingezäunt, keine Nachbarn
- 10 Min. in die Passauer Altstadt
- Neues Dach 2017 (über 20.000?€)
- Heizung 1998, Flüssiggas-Tank 2.750?l
- Stahlbeton-Garage mit Giebeldach
- Werkstatt, Schuppen, Holzhütte vorhanden
- Abwasser über Klärgrube, Wasser vom Netz
- Eigener Brunnen hinter dem Haus
- Glasfaserkabel vor dem Grundstück
- Rückzugsort für Individualisten & Tierfreunde

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Todo sobre la ubicación

Ihre Lage – versteckt und doch mitten im Leben

Was dieses Anwesen besonders macht, ist die seltene Kombination aus absoluter Ruhe und hervorragender Anbindung: Hier wohnen Sie abgeschieden, aber keineswegs abseits.

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die historische Altstadt von Passau – mit all ihren Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und dem besonderen Flair dreier Flüsse.

Der nächste Supermarkt (EDEKA Schwaiberger) ist nur rund 1 km entfernt – bequem auch mit dem Fahrrad erreichbar.

Die B12 (Grubweg) liegt in unmittelbarer Nähe und macht das Anwesen auch für Pendler ideal. Wer den öffentlichen Nahverkehr nutzen möchte, erreicht die nächste Bushaltestelle zur Innenstadt in etwa 500 Metern.

Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 376.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com