

Passau / Grubweg

Propiedad versátil para espíritus libres y emprendedores en PA-Grubweg

Número de propiedad: 25166029



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160,8 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m²

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 m ²
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1957

Precio de compra	280.000 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	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	29.07.2035	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



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
IN 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



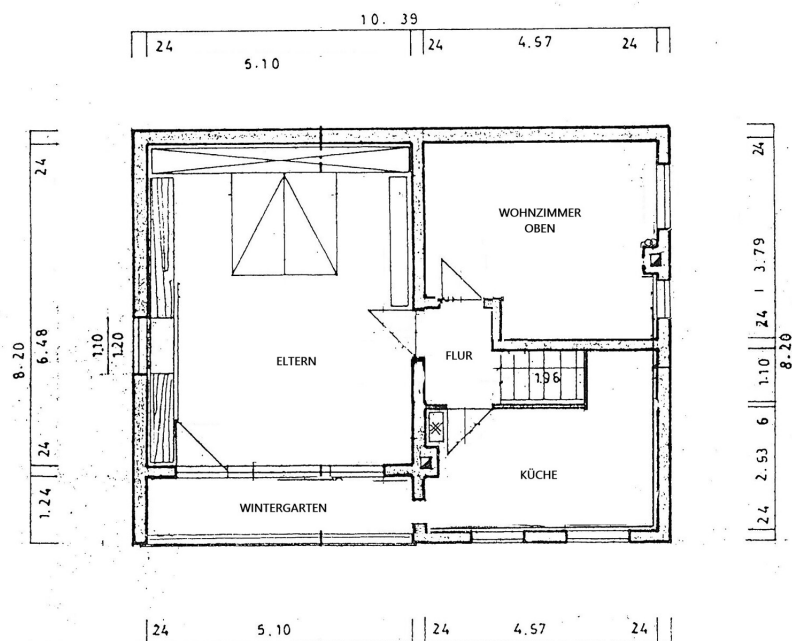
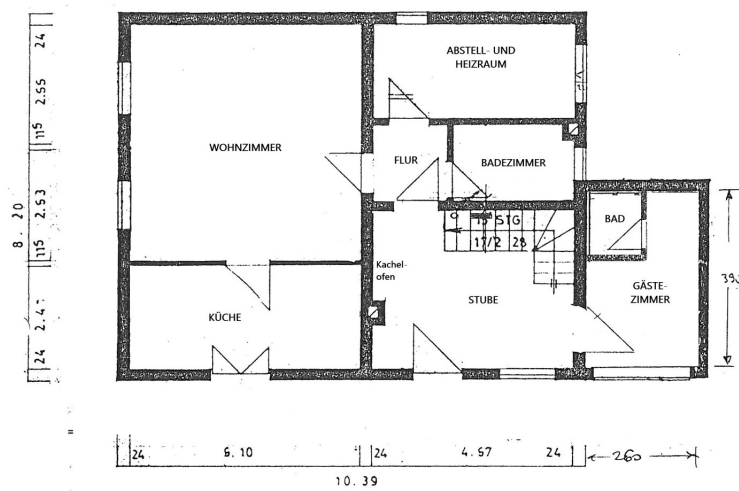
Número de propiedad: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

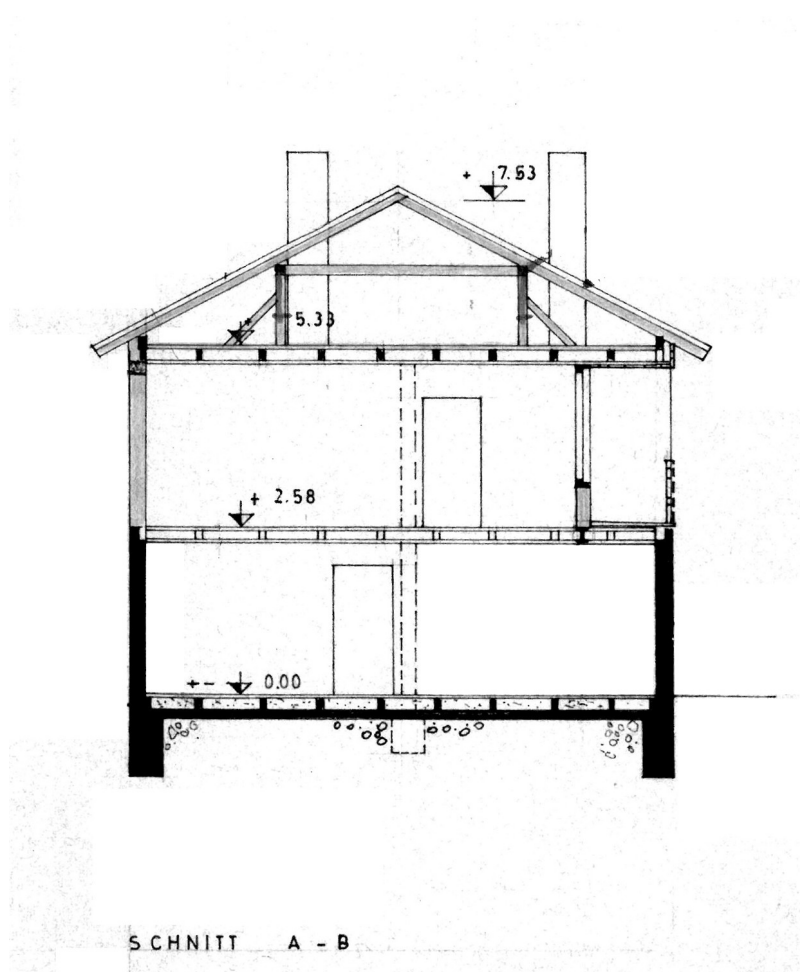
La propiedad



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

Vivir a las afueras de Passau: una experiencia verdaderamente única. Una propiedad única para individualistas, quienes buscan tranquilidad y amantes de la naturaleza. A veces, un hogar es más que un simple lugar para vivir. Es un santuario. Un lugar que respira libertad. Un espacio que no exige concesiones. Esta excepcional propiedad ofrece precisamente eso: enclavada en una amplia parcela totalmente vallada de aproximadamente 980 m², a solo 10 minutos del centro histórico de Passau, pero en un lugar completamente aislado. Sin vecinos directos. Solo usted, sus mascotas, sus ideas y la naturaleza. La casa: espacio para la familia, la creatividad y la vida: La casa principal se amplió con una planta adicional y se terminó de construir en 1971. Hoy en día, la casa ofrece aproximadamente 160 m² de espacio habitable con un total de 7 habitaciones, incluyendo 4 posibles dormitorios y 2 baños, lo que proporciona un amplio espacio para familias, personas creativas o quienes simplemente necesitan mucho espacio. La casa es de construcción sólida y está prácticamente lista para entrar a vivir. Sin embargo, se necesitan reformas en muchas zonas, lo que ofrece al nuevo propietario la oportunidad de modernizar y diseñar la casa completamente a su gusto. Cabe destacar: - Techo nuevo (2017) con listones y teja (inversión > 20.000 €) - Calefacción (1998) con gas licuado (tanque Progas de 2.750 l) - Garaje de hormigón armado (1989) con tejado a dos aguas añadido posteriormente - Suministro de agua a través de la red municipal - Desagüe de aguas residuales mediante fosa séptica funcional - Cable de fibra óptica directamente en la propiedad. Mucho más que vivir: trabajar, almacenar, desarrollar. La propiedad incluye varias dependencias con un potencial enorme: - Un gran taller con estufa, ideal para artesanos aficionados o artistas - Dos cobertizos adicionales, perfectos para almacenamiento o cría de animales - Una cabaña de troncos: uso versátil (fiestas, vivienda, almacenamiento, animales) - Un antiguo edificio ruinoso e inutilizable de la década de 1930 Características especiales e historia: - Ampliación del antiguo taller de carpintería: 1957 - Adición de un piso a la casa: 1968-1971 - Eliminación de amianto profesional documentada (2009, 1,2 toneladas de paneles Eternit) - La propiedad está completamente vallada, ideal para niños o animales - Un pozo privado se encuentra detrás de la casa: es concebible un suministro de agua alternativo - Sin vecinos, sin vistas panorámicas, sin restricciones: máxima privacidad - Naturaleza, animales, autorrealización: aquí puedes hacer lo que quieras Conclusión: Una oportunidad única para espíritus libres y visionarios Ya sea como individuo autosuficiente, artista, dueño de animales, persona de familia con anhelo de libertad o simplemente alguien que aprecia la paz y la tranquilidad. Esta propiedad ofrece una combinación única de espacio, tranquilidad y potencial, a solo minutos del corazón de Passau. ¿Le interesa? Solicite el folleto completo y programe su visita personal.

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
- Komplette 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 Schwaiberg) 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 Handelsregistrauszugs, 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