

Passau

## Amplia casa de dos familias en una hermosa parcela con mucho espacio para tus ideas.

Número de propiedad: 25166034



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

PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 201,14 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 865 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25166034 - 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: 25166034 - 94034 Passau

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25166034                  |
| Superficie habitable | ca. 201,14 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 10                        |
| Dormitorios          | 6                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 1962                      |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 585.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 1997                                                                      |
| Características                | Terraza, Cocina empotrada, Balcón                                         |

Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 13.10.2034 | Consumo de energía final                            | 177.80 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1962                   |

Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## 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 | Heiligegeistgasse 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: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



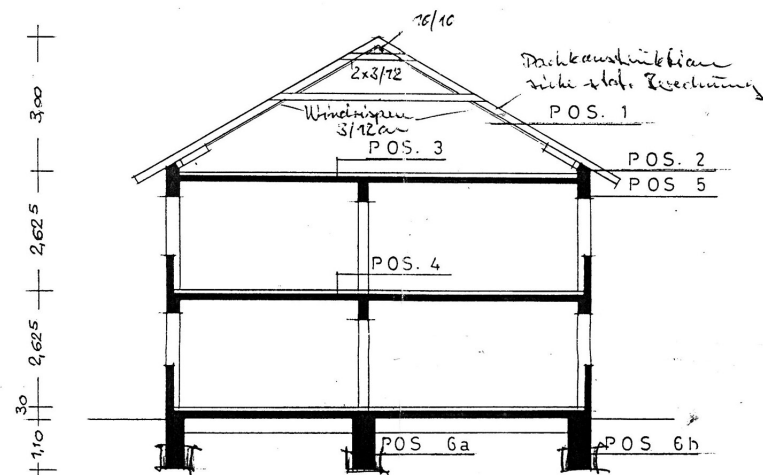
Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## Planos de planta

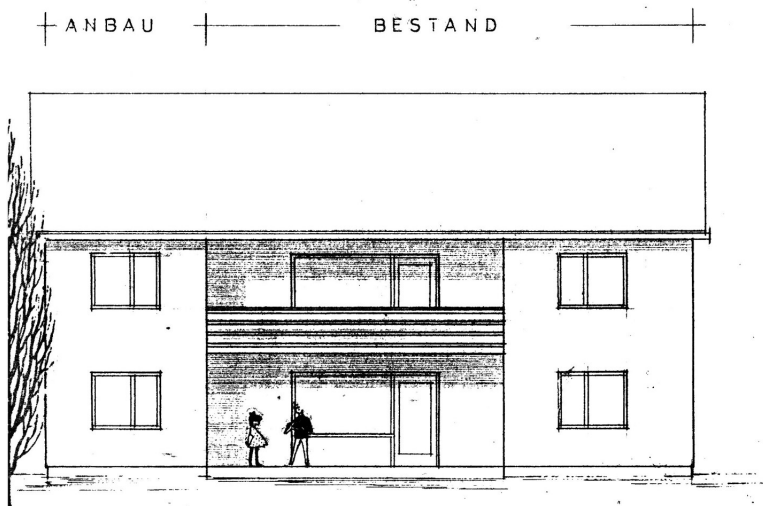


SCHNITT a b 1:100

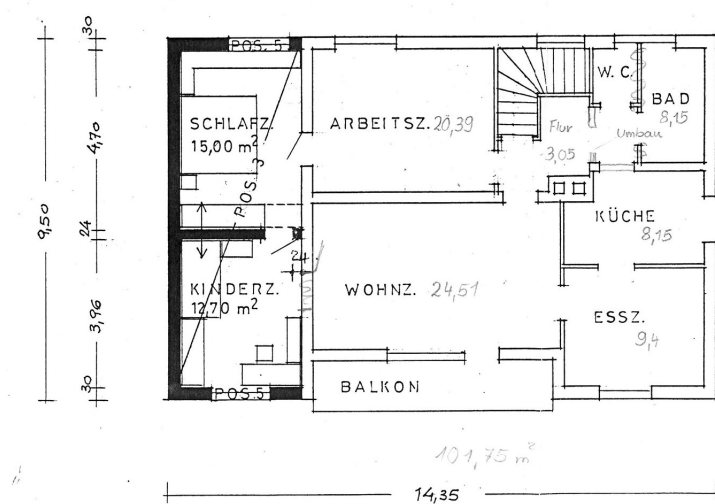
BESTAND ANBAU



NORDSEITE 1:100



SÜDSEITE 1:100



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: 25166034 - 94034 Passau

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa bifamiliar con dos garajes ofrece excelentes condiciones para familias que combinan vivienda y trabajo, convivencia multigeneracional o alquiler, con una superficie habitable de más de 200 m<sup>2</sup> y una parcela de 865 m<sup>2</sup>. Modernizada por última vez en 2002, la propiedad impresiona por su cuidada distribución y sus versátiles opciones de uso. Las dos viviendas tienen entradas independientes y son luminosas y acogedoras. Con un total de diez estancias, incluyendo de cuatro a seis dormitorios, y dos baños, la casa ofrece numerosas posibilidades de diseño. La distribución es ideal para una familia numerosa, como vivienda multigeneracional o para crear un despacho. La planta baja le da la bienvenida con un amplio recibidor que da acceso a las zonas de estar principales. Además del amplio salón, hay otras estancias que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, despachos o habitaciones de invitados. La cocina ofrece una amplia encimera y espacio suficiente para un comedor. Un baño con luz natural completa la funcional planta baja. En la planta superior, con una distribución casi idéntica, encontrará otras estancias que pueden utilizarse como dormitorios o como zonas de descanso privadas. En esta planta también se encuentra un moderno baño. Los amplios ventanales de todas las estancias proporcionan una agradable luz natural y ofrecen vistas a los amplios jardines. Las luminosas zonas de estar ofrecen un ambiente acogedor y unas condiciones de vida de alta calidad. El balcón orientado al sur ofrece la oportunidad perfecta para disfrutar del sol. La cuidada zona exterior invita a relajarse y disfrutar de actividades en común. El tamaño de la propiedad ofrece diversas posibilidades para los amantes de la jardinería, como la instalación de juegos infantiles, la creación de una amplia terraza o la construcción de bancos elevados. La casa bifamiliar también cuenta con amplio espacio de almacenamiento y lavadero, así como aparcamiento, gracias en parte a su práctico sótano con acceso directo al jardín, lo que facilita el día a día. La casa cuenta con un sistema de calefacción de baja temperatura que funciona a la perfección, instalado en 2001. El sistema energético se complementa con energía solar térmica para el agua caliente sanitaria. La cuidada estructura y la cuidada distribución le ofrecen la oportunidad de hacer realidad sus propias ideas y deseos de vivienda con un esfuerzo razonable. Esta casa bifamiliar combina opciones de uso individual con una ubicación conveniente y es ideal para compradores que valoran el espacio, la flexibilidad y un ambiente agradable. Estaremos encantados de presentarle personalmente esta versátil casa durante una visita; permítanos convencerle de su potencial in situ.

Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## Detalles de los servicios

Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße 865 m<sup>2</sup>

Fenster von 2001

Inbetriebnahme der aktuellen Heizung: 2001 (mit aktuellem Prüfbericht)

Solarthermie

Zweifamilienhaus mit zwei Einheiten

Separate Zugänge für beide Wohnungen

Insgesamt (2x 5) = zehn Zimmer

Vier bis sechs Schlafzimmer

Flexible Raumaufteilung

Geeignet für Mehrgenerationenwohnen

Ideal für Wohnen und Arbeiten

Großes Wohnzimmer

Helle, freundliche Wohnbereiche

Küche mit Essbereich

Tageslichtbäder vorhanden

Obergeschoss mit Südbalkon

Große Fenster, viel Licht

Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz für Spielgeräte

Keller mit Gartenzugang

Ausreichend Abstell- und Nutzflächen

2 Garagen

Vorteilhafte Lage

Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## Todo sobre la ubicación

Da wo die Stadtteile Hals, Grubweg und Hacklberg aufeinander treffen, liegt dieses Anwesen nahe der Ilz und trotzdem hochwassersicher. Mit guter Verbindung sowohl in den Bayrischen Wald als auch nach Passau (5 PKW-Minuten). In 500 Meter ist man fußläufig in der Altstadt.

Die hervorragende Infrastruktur für Familien zeigt sich auch in der Nähe zu Bildungseinrichtungen: Kindergärten und Grundschulen sind in nur 6 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie das Gisela-Gymnasium und das Gymnasium Leopoldinum in knapp 15 Minuten bequem erreichbar sind. Die Universität Passau ist ebenfalls gut angebunden und in rund 15 Fahrradminuten erreichbar, was auch älteren Kindern und Jugendlichen attraktive Perspektiven eröffnet. Gesundheitliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von 5 bis 10 Minuten sichergestellt, ergänzt durch nahegelegene Kliniken, die für alle Notfälle bestens gerüstet sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Bushaltestellen, darunter „Ilzleite“ in nur 2 Minuten Fußweg, gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt. Für längere Strecken ist der Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was Familien flexible Reisemöglichkeiten bietet.

Número de propiedad: 25166034 - 94034 Passau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25166034 - 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)