

Passau

# Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage

*Número de propiedad: 25166048*



**PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 470 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25166048 - 94036 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: 25166048 - 94036 Passau

## De un vistazo

Número de propiedad	25166048	Precio de compra	398.000 EUR
Superficie habitable	ca. 123 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Características	Terraza, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1999		

Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	10.02.2035	Demanda de energía final	182.99 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut  
10/2021, 2.200 Makler

10/21 10/21  
CT/TK BRS-00/26

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: 25166048 - 94036 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau

## La propiedad



Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau

## La propiedad



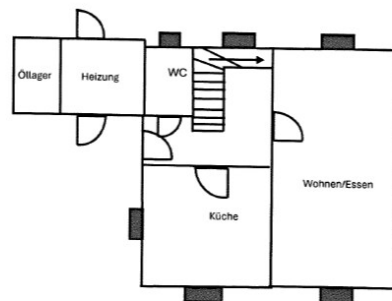
Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau

## La propiedad

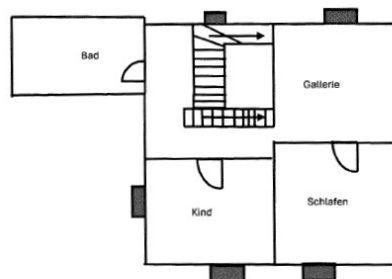


Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau

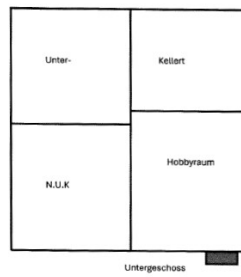
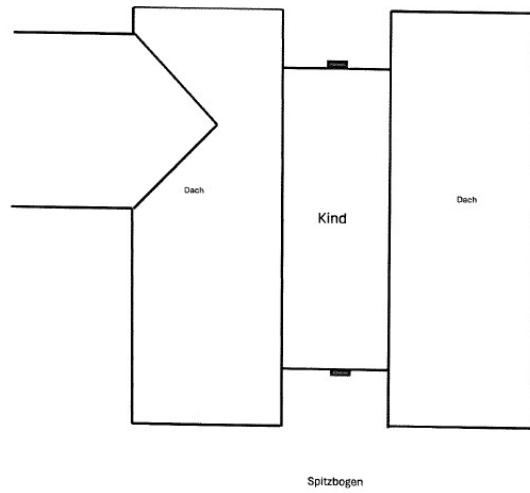
## Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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: 25166048 - 94036 Passau**

## **Una primera impresión**

**Dieses liebevoll teilsanierte Einfamilienhaus mit Doppelgarage wurde seit 1999 kontinuierlich modernisiert und gepflegt.**

**Es verbindet den soliden Charakter eines Massivsteinhauses aus dem Baujahr 1931 mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer idyllischen Lage – zentral in Passau und dennoch naturnah.**

**Die Lage in Neustift/Haidenhof überzeugt durch Familienfreundlichkeit und Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Busanbindungen sind fußläufig erreichbar. Ein Radweg verläuft direkt vor der Haustüre und führt sicher in die Passauer Innenstadt.**

**Das Haus befindet sich in einer Sackgasse nahe der Bahnlinie. Laut Lärmsanierungsplan der Deutschen Bahn ist bis 2030 eine effektive Schallschutzwand geplant.**

**Auf ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich mehrere flexibel nutzbare Räume, in denen bis zu vier Schlafzimmer realisierbar sind.**

**Das Haus ist teilunterkellert und steht auf einem ca. 470 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit neu angelegtem Garten (2022), der durch seine unverbaubare Aussicht und hohe Privatsphäre überzeugt.**

**Ein besonderes Highlight ist der 2001 erstellte Anbau mit großzügigem Tageslichtbad inklusive Dusche und Badewanne. Zwei Terrassen laden zum Entspannen im Freien ein.**

**Zu den letzten Modernisierungen (2022) zählen u.a. ein neuer Dachstuhl mit Dacheindeckung, Isolierung, Zwischendeckenisolierung, neu verputzte und gestrichene Fassade sowie neuwertige Kunststoff-Schallschutzfenster.**

**Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung (1999) und einen zentralen Schwedenofen.**

**Eine moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.**

**Zum Außenbereich gehören eine großzügige Gartenhütte, ein Außenstellplatz, eine Doppelgarage sowie eine zusätzliche Zufahrt zum Garten für externe Nutzung. Ein privater Brunnen ergänzt die Ausstattung.**

**Neu installierte Wasser-, Abwasser-, Strom- und Glasfaserleitungen runden das**

**Gesamtpaket ab.**

**Das Haus ist ab August 2026 bezugsfrei.**

**Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau**

## **Detalles de los servicios**

**Wohnfläche ca. 123 m<sup>2</sup>**  
**Grundstücksgröße 470 m<sup>2</sup>**  
**Schallschutzfenster von 2001**  
**neuer Dachstuhl mit Dacheindeckung 2001**  
**Einbauküche**  
**Flexible Raumaufteilung ( WG-tauglich)**  
**Küche mit Essbereich**  
**Tageslichtbäder vorhanden**  
**Zwei große Terrassen**  
**Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz für Spielgeräte**  
**Teilunterkellert**  
**Ausreichend Abstell- und Nutzflächen**  
**Ab August 2026 bezugsfrei**  
**Doppelgarage + Stellplatz**

**Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie liegt im beliebten Passauer Stadtteil Neustift/Haidenhof. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem Bus erreichbar. Ein sicherer Radweg verläuft nahezu direkt vor der Haustüre.**

**Bushaltestellen sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie an überregionale Verkehrsachsen ist sehr gut. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnstraße eine angenehme Ruhe ohne nennenswerten Durchgangsverkehr.**

**Número de propiedad: 25166048 - 94036 Passau**

## Otros datos

**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: 25166048 - 94036 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)**