

Passau / Haidenhof

# Schöne 3 Zimmer-Dachgeschoss Wohnung in Top-Lage mit EBK.

*Número de propiedad: 26166008*



**PRECIO DE COMPRA: 165.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

- 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: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## De un vistazo

Número de propiedad	26166008	Precio de compra	165.000 EUR
Superficie habitable	ca. 62 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Características	Cocina empotrada
Dormitorios	2		
Baños	1		

Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	22.02.2031	Consumo de energía final	173.75 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propiedad



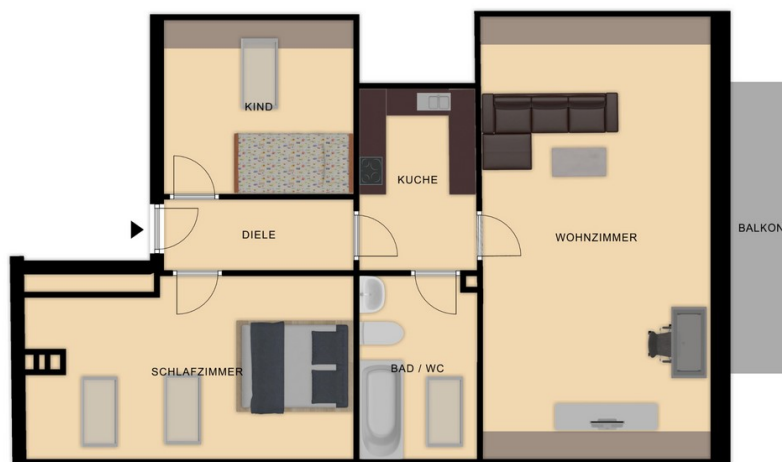
Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

## 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: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

## Una primera impresión

Diese vermietete, charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit insgesamt sieben Wohneinheiten in äußerst attraktiver Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung: zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie eine voll ausgestattete Einbauküche. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit wunderschönem Ausblick in Richtung Oberösterreich.

Die Wohnräume sind mit Holzlaminateböden ausgestattet, die eine warme und gemütliche Atmosphäre schaffen. Große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Carport-Stellplatz.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 165.000,-

Der Kaufpreis des Stellplatzes beträgt € 5.000,-

Der Komplettpreis beträgt somit € 170.000,-

Die Wohnung ist vermietet ( 830,- kalt) und ideal geeignet für Kapitalanleger.

Folgende Arbeiten wurden im Sommer/Herbst 2023 durchgeführt:

- Fassadenneuanstrich
- Erneuerung der Kamineinfassung

- Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre
- Überarbeitung der Dachuntersicht und der kompletten Holzverschalung
- Balkonsanierung: Erneuerung der Bodenbeschichtung und Neubefliesung, Überarbeitung der Ziergitter, Erneuerung der Balkongeländersprossen

Das Wohngeld beträgt € 379,-, wobei € 31,- davon in die Rücklagen gehen.

Der Rücklagenstand zum 31.3.26 liegt bei € 8595,81 mit Anteil für die Wohnung von ca. € 1131,64.

Bitte beachten Sie, dass das Haus keinen Aufzug hat.

**Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

## Detalles de los servicios

- TOP-Lage in Passau
- Vermietet 830 EUR kalt.
- Dachgeschoss-Wohnung
- 3 Zimmer
- Einbauküche
- Laminatfußboden
- großer Balkon
- Kellerraum
- Carport

**Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

## Todo sobre la ubicación

- Außergewöhnlich gute Lage in Passau-Haidenhof-Süd
- Gut 5 PKW-Minuten in die City
- 15 Minuten zu Fuß zum Klinikum oder Universität

**Número de propiedad: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

## 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: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof**

## 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)