

Passau

Une propriété unique pour les passionnés, offrant  
des vues spectaculaires sur la vieille ville.

CODE DU BIEN: 25166035



PRIX D'ACHAT: 1.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 321,98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.393 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166035
Surface habitable	ca. 321,98 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1991

Prix d'achat	1.600.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2035	Consommation finale d'énergie	200.70 kWh/m²a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## La propriété

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](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## La propriété



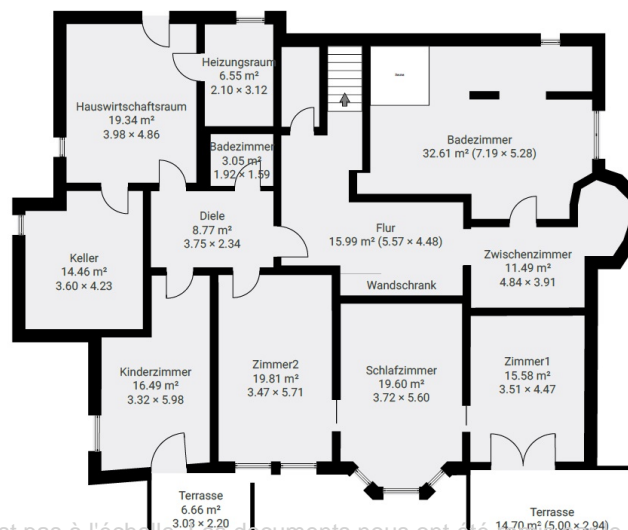
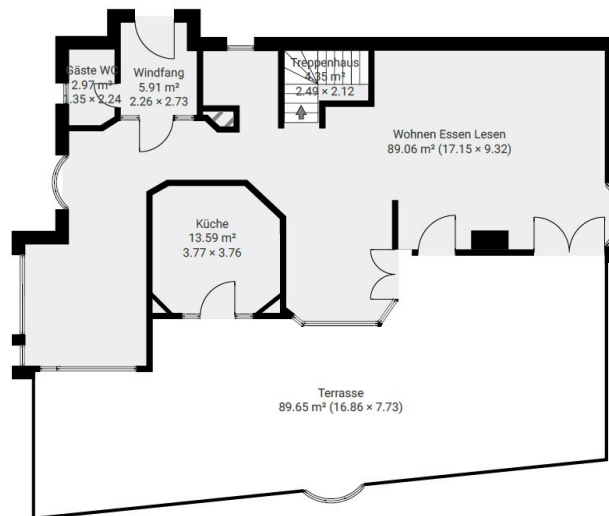
CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau**

## Une première impression

Bienvenue dans ce chef-d'œuvre architectural offrant une vue imprenable sur Passau. Bien plus qu'un simple bien immobilier, cette propriété est un véritable joyau. Elle s'adresse à ceux qui recherchent l'exceptionnel, qui apprécient la valeur de l'architecture et des emplacements, et qui souhaitent s'offrir le luxe de vivre dans l'un des lieux les plus spectaculaires de Passau. Cette propriété d'exception bénéficie d'une situation unique dominant la ville aux trois rivières, offrant une vue à couper le souffle : d'ici, vous pourrez admirer un panorama exceptionnel sur la vieille ville historique et ses monuments emblématiques – un spectacle quotidien, en toute saison, réservé à quelques privilégiés. La maison elle-même est une œuvre d'art. Construite en 1991, entièrement modernisée en 2017 et dotée d'une toiture partiellement rénovée en 2024, elle se présente aujourd'hui avec une discrétion absolue et en parfaite harmonie avec son environnement. L'architecte a pensé à chaque détail et a intégré le bâtiment au paysage avec une fluidité remarquable. Ici, rien n'est standardisé – c'est une maison qui a une âme. À l'intérieur, vous découvrirez deux niveaux de confort absolu : un étage supérieur entièrement ouvert comprenant un vaste espace de vie avec salon, salle à manger et cuisine équipée d'une cheminée, ainsi qu'une bibliothèque, des toilettes invités et un cellier ; un niveau inférieur avec quatre pièces, idéales pour dormir, se changer ou travailler, donnant accès à une terrasse spectaculaire, et une salle de bains très spacieuse avec sauna et espace bien-être ; une buanderie, une cave, une chaufferie et un accès direct au garage double ; une vaste terrasse exposée plein sud avec jacuzzi, sans doute l'endroit idéal pour admirer le coucher de soleil sur Passau. Un atout majeur : le permis de construire existant pour une maison supplémentaire d'environ 120 m<sup>2</sup> de surface habitable sur deux niveaux, une opportunité rare d'optimiser encore davantage les possibilités de cette propriété d'exception. Le diagnostic de performance énergétique est en cours d'élaboration et sera disponible sur demande.

CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## Détails des commodités

- Spektakuläre Aussicht über Passau
- Architektonisches Meisterwerk mit Seele
- 2017 modernisiert, 2024 Dach saniert
- Gasheizung von 2008
- Offenes Obergeschoss mit Kamin
- Bibliothek als stilvoller Rückzugsort
- Wellnessbereich mit Sauna & Bad
- Südterrasse mit Whirlpool & Panorama
- Doppelgarage mit direktem Zugang
- Baugenehmigung für zweites Wohnhaus
- Ruhige Lage in der Ilzstadt
- 10 Gehminuten zur Altstadt
- Hochwertige Gastronomie fußläufig erreichbar
- Theater & Kultur in Nähe
- Top Schulen, Universität und Kliniken in der Umgebung
- Parks und Sportanlagen in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsanbindung in Minuten

CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau

## Tout sur l'emplacement

Das Anwesen liegt absolut diskret und gut versteckt in absoluter Ruhe in der schönen Passauer Ilzstadt. Von hier aus sind es weniger als 10 Gehminuten durch den neu erschlossenen Fahrrad- und Fußgängertunnel in die Passauer Altstadt, wo sich inmitten einer lebendigen und attraktiven Umgebung ein besonderes Lebensgefühl entfaltet, geprägt von der Nähe zu historischen Sehenswürdigkeiten und naturnahen Flusslandschaften. Die unmittelbare Umgebung lädt zu vielseitigen Genussmomenten und kulturellen Erlebnissen ein, die das Wohnen zu etwas Besonderem machen.

Die Vielfalt der Annehmlichkeiten in fußläufiger Entfernung bereichert den Alltag: Hochwertige Gastronomie mit ausgewählten Restaurants und Cafés bietet kulinarische Optionen nur wenige Minuten entfernt. Das renommierte Scharfrichterhaus sorgt mit abwechslungsreichem Theaterprogramm für kulturelle Abwechslung. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen und Gymnasien gewährleistet eine gute Förderung der nächsten Generation. Die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zu den Kliniken sowie Apotheken in angenehmer Gehweite gesichert. Für Erholung sorgen gepflegte Parks und Sportanlagen, die eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und Natur bieten.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in 2 bis 3 Minuten Fußweg und dem Bahnhof Passau weniger als 10 PKW-Minuten, garantiert eine bequeme Mobilität und unterstreicht die zentrale Lage.

Dieses Umfeld verbindet Privatsphäre mit urbaner Lebensqualität und macht die Lage ideal für all jene, die Wert auf ruhiges, komfortables und vielseitiges Wohnen legen.

**CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 200.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODE DU BIEN: 25166035 - 94034 Passau**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

**Tel.:** +49 851 - 21 18 923 0

**E-Mail:** [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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