

Passau / Grubweg

## Propriété polyvalente pour esprits libres et personnes actives à PA-Grubweg

**CODE DU BIEN: 25166029**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 980 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

- 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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166029	Prix d'achat	329.000 EUR
Surface habitable	ca. 160,8 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2018
Salles de bains	2	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1957		

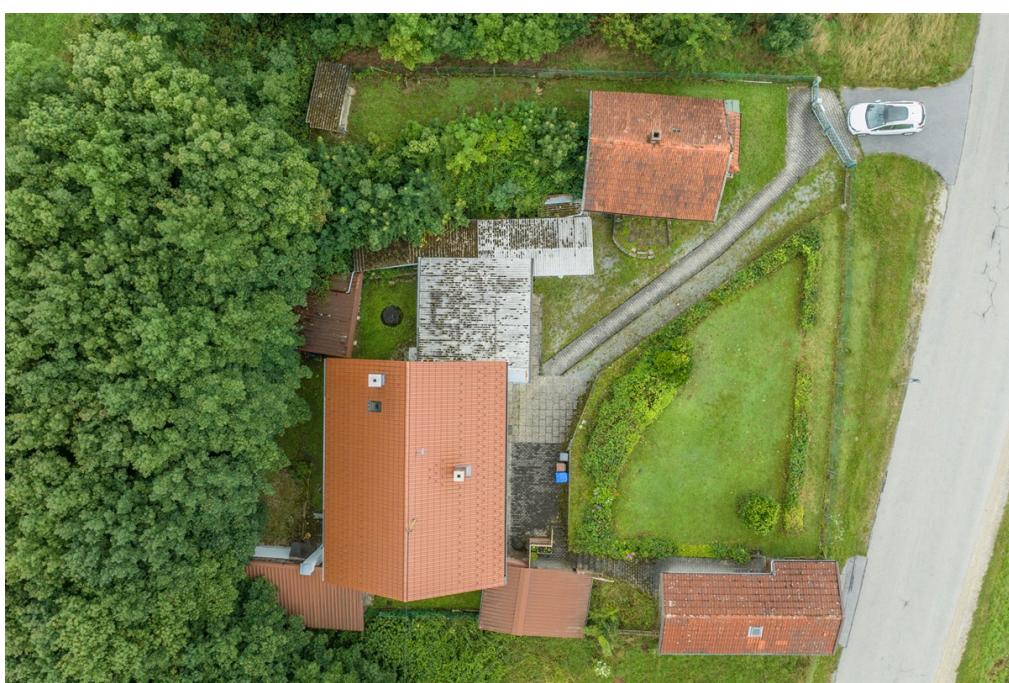
**CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz liquide	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	29.07.2035	Consommation d'énergie	376.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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 | Heiligeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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



CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



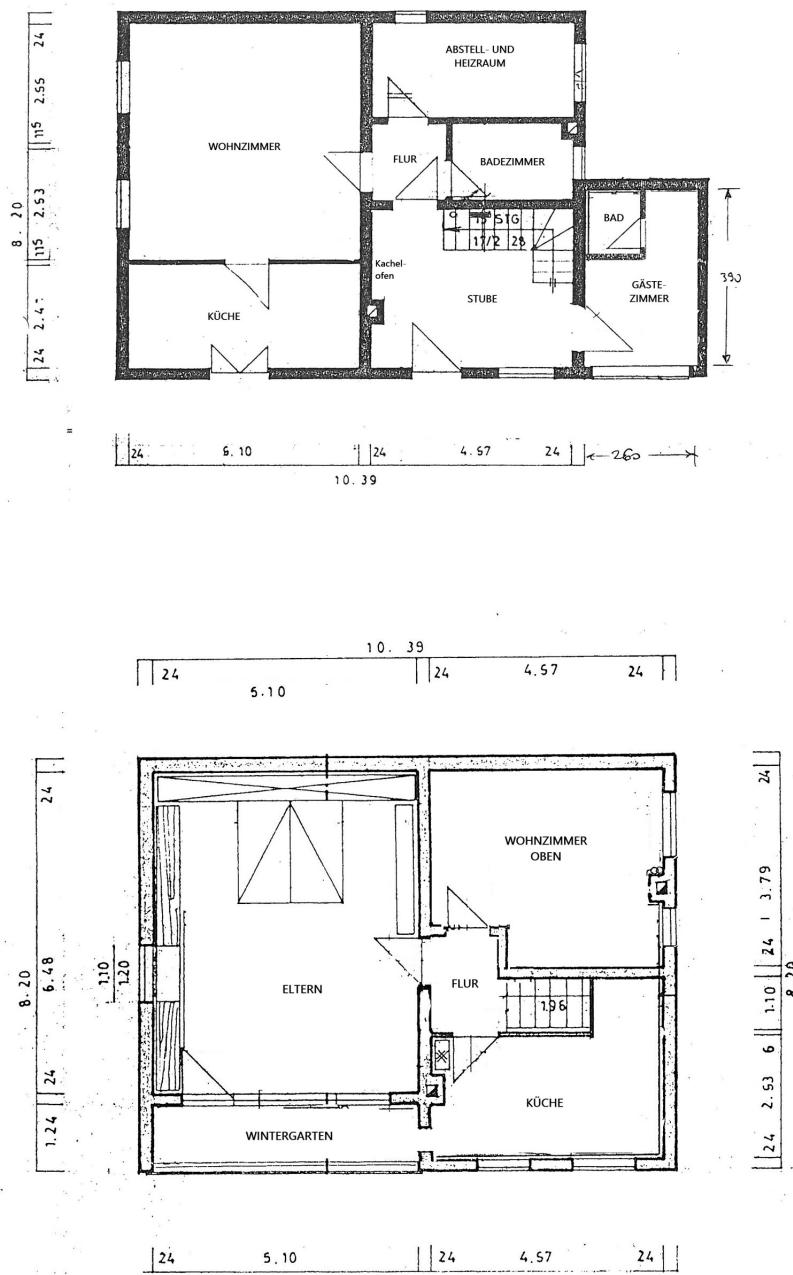
CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

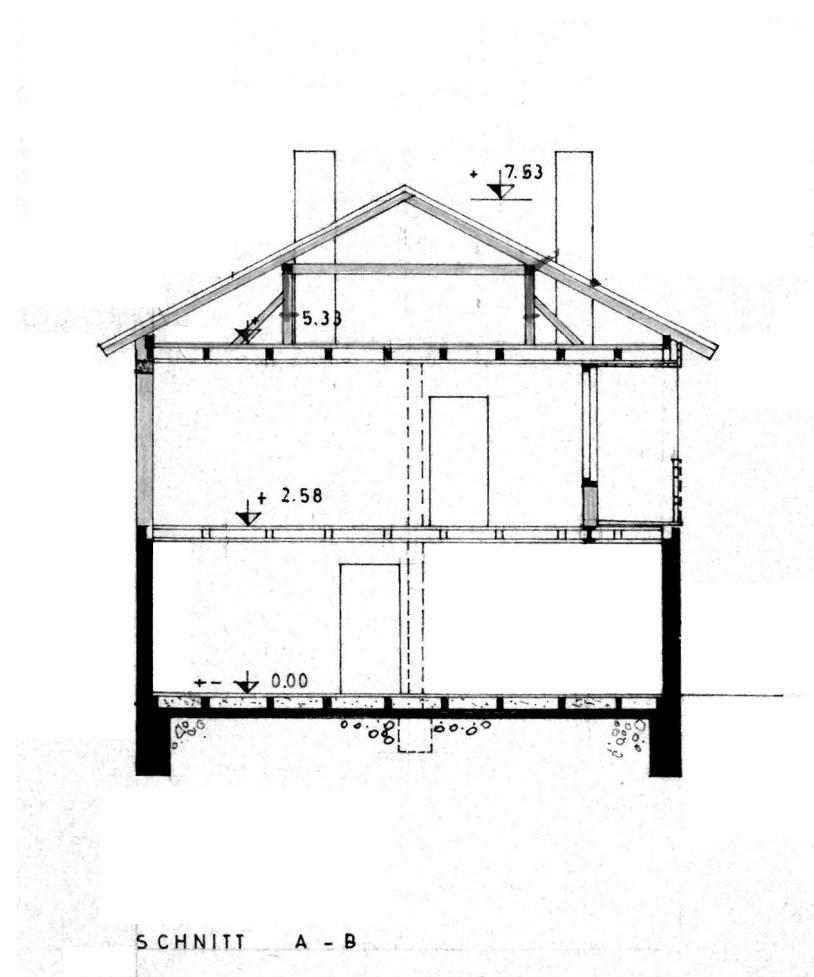
## La propriété



**CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg**

## 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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg**

## Une première impression

Vivre aux abords de Passau – une expérience unique. Une propriété d'exception pour les individualistes, les amoureux de la nature et ceux qui recherchent la tranquillité. Parfois, une maison est plus qu'un simple lieu de vie : c'est un sanctuaire, un havre de liberté, un espace où aucun compromis n'est exigé. Cette propriété d'exception offre précisément cela : nichée sur un vaste terrain entièrement clôturé d'environ 980 m<sup>2</sup>, à seulement 10 minutes du centre historique de Passau, elle est pourtant totalement à l'abri des regards. Aucun voisin direct. Juste vous, vos animaux, vos idées et la nature. La maison – un espace pour la famille, la créativité et la vie : agrandie d'un étage en 1971, la maison principale offre aujourd'hui environ 160 m<sup>2</sup> de surface habitable et 7 pièces, dont 4 chambres et 2 salles de bains. Elle offre ainsi un espace généreux pour les familles, les artistes ou ceux qui ont simplement besoin de beaucoup d'espace. Solide et prête à être habitée, la maison est prête à vous accueillir immédiatement. Néanmoins, des rénovations sont nécessaires dans de nombreux domaines, offrant au nouveau propriétaire la possibilité de moderniser et d'aménager la maison selon ses propres envies. À noter en particulier : - Toiture neuve (2017) avec liteaux et tuiles (investissement > 20 000 €) - Système de chauffage (1998) au gaz liquide (réservoir Progas de 2 750 l) - Garage en béton armé (1989) avec ajout ultérieur d'un toit à pignon - Alimentation en eau par le réseau municipal - Assainissement par fosse septique fonctionnelle - Câble à fibre optique directement sur la propriété. Bien plus qu'un simple lieu de vie : un espace de travail, de stockage et de développement. La propriété comprend plusieurs dépendances au potentiel énorme : - Un grand atelier avec poêle, idéal pour les artisans amateurs ou les artistes - Deux remises supplémentaires, parfaites pour le stockage ou l'élevage - Un chalet en bois – usage polyvalent (réceptions, habitation, stockage, animaux) - Un vieux bâtiment délabré et inutilisable des années 1930 Caractéristiques et historique : - Extension de l'ancien atelier de menuiserie : 1957 - Surélévation de la maison : 1968-1971 - Désamiantage professionnel documenté (2009, 1,2 tonne de panneaux Eternit) - La propriété est entièrement clôturée – idéale pour les enfants ou les animaux - Un puits privé se trouve derrière la maison – une source d'eau alternative est envisageable - Pas de voisins, pas de vis-à-vis, pas de restrictions – intimité maximale - Nature, animaux, épanouissement personnel : ici, vous pouvez faire ce que vous voulez Conclusion : Une opportunité unique pour les esprits libres et les visionnaires Que vous soyez une personne autonome, un artiste, un propriétaire d'animaux, une personne de famille aspirant à la liberté, ou simplement quelqu'un qui Vous appréciez le calme et la tranquillité ? Cette propriété offre une combinaison rare d'espace, de sérénité et de potentiel, à quelques minutes seulement du centre de Passau. Intéressé(e) ? Demandez la brochure complète et prenez rendez-vous pour une



VON POLL  
REAL ESTATE

visite personnalisée.

CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

## Détails des commodités

- ca. 980?m<sup>2</sup> Grundstück in Alleinlage
- ca. 160?m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmer
- 4 mögliche Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Komplett 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

**CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg**

## Tout sur l'emplacement

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 Schwaiberger) 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.

**CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 376.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg**

## Contact

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

Mathias Zank

---

Heiligegeistgasse 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)