

Passau

Spacieuse maison bi-familiale sur un magnifique terrain offrant beaucoup d'espace pour vos projets.

CODE DU BIEN: 25166034



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201,14 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 865 m²

CODE DU BIEN: 25166034 - 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: 25166034 - 94034 Passau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166034	Prix d'achat	585.000 EUR
Surface habitable	ca. 201,14 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	10	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6		
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	1997
Année de construction	1962	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.10.2034	Consommation finale d'énergie	177.80 kWh/m²a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166034 - 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 | Heiligegeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



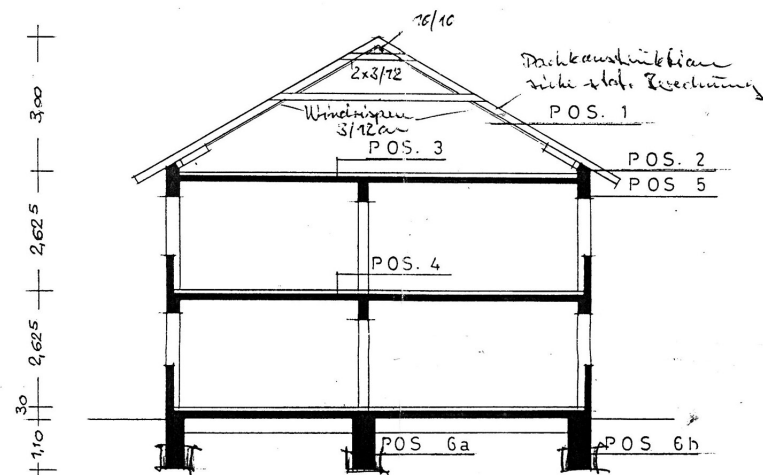
CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

La propriété



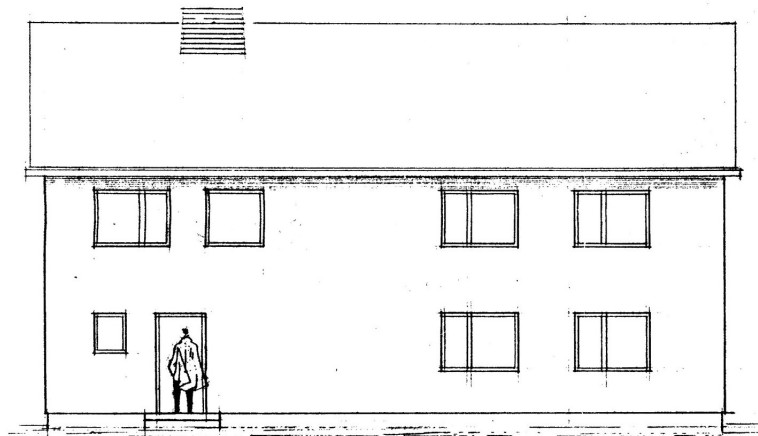
CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

Plans d'étage

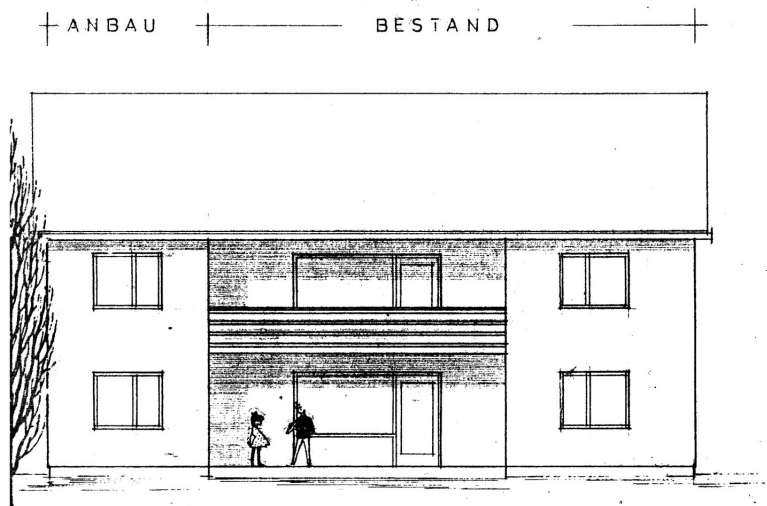


SCHNITT a b 1:100

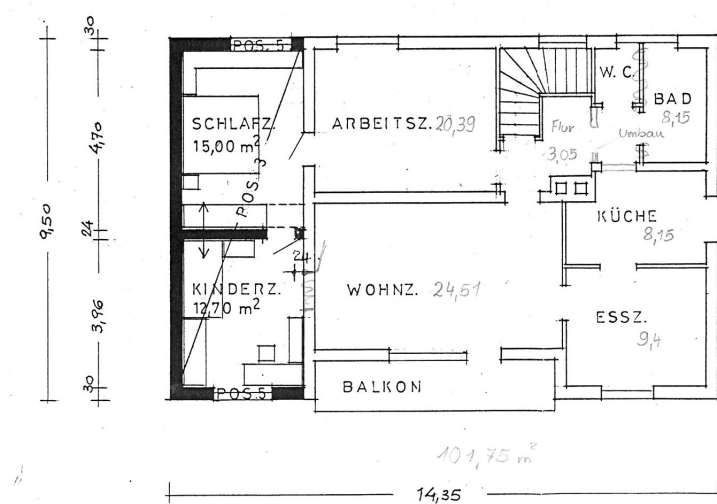
BESTAND ANBAU



NORDSEITE 1:100



SÜDSEITE 1:100



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: 25166034 - 94034 Passau

Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale avec deux garages offre des conditions idéales pour les familles, alliant vie personnelle et professionnelle, cohabitation multigénérationnelle ou investissement locatif. D'une surface habitable de plus de 200 m² et sur un terrain de 865 m², elle a été rénovée en 2002. La propriété séduit par son agencement bien pensé et sa grande flexibilité d'utilisation. Les deux logements, lumineux et accueillants, disposent chacun d'une entrée indépendante. Avec un total de dix pièces – dont quatre à six chambres – et deux salles de bains, la maison offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Son agencement convient parfaitement à une famille nombreuse, à une cohabitation multigénérationnelle ou à la création d'un bureau à domicile. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée spacieux desservant les pièces de vie principales. Outre le vaste séjour, on y trouve des pièces supplémentaires pouvant être aménagées en chambres, bureaux ou chambres d'amis. La cuisine offre un grand plan de travail et un espace suffisant pour un coin repas. Une salle de bains baignée de lumière naturelle complète ce rez-de-chaussée fonctionnel. À l'étage supérieur, agencé de façon quasi identique, vous trouverez d'autres pièces pouvant servir de chambres ou d'espaces privés. Une salle de bain moderne se trouve également à cet étage. De grandes fenêtres dans toutes les pièces laissent entrer une lumière agréable et offrent une vue sur le vaste terrain. Les espaces de vie lumineux offrent une atmosphère chaleureuse et un confort de grande qualité. Le balcon exposé plein sud est idéal pour profiter du soleil. L'espace extérieur bien entretenu invite à la détente et aux activités partagées. La superficie de la propriété offre de nombreuses possibilités aux passionnés de jardinage : installation d'aires de jeux, création d'une grande terrasse ou aménagement de parterres surélevés. Cette maison bi-familiale dispose également de nombreux espaces de rangement et de buanderie, ainsi que d'un parking, notamment grâce à son sous-sol pratique avec accès direct au jardin, facilitant le quotidien. La maison est équipée d'un système de chauffage basse température performant, installé en 2001. Le concept énergétique est complété par un système solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire. La structure bien entretenue et l'agencement bien pensé vous offrent la possibilité de concrétiser vos projets et vos envies d'aménagement en toute simplicité. Cette maison bifamiliale allie différentes possibilités d'aménagement à un emplacement idéal et conviendra particulièrement aux acheteurs qui privilégient l'espace, la flexibilité et un cadre de vie agréable. Nous serions ravis de vous présenter personnellement cette maison polyvalente lors d'une visite – laissez-nous vous convaincre de son potentiel sur place.

CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

Détails des commodités

Wohnfläche ca. 200 m²

Grundstücksgröße 865 m²

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

CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

Tout sur l'emplacement

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 Bayerischen 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 Fahradminuten 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.

CODE DU BIEN: 25166034 - 94034 Passau

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25166034 - 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

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

www.von-poll.com