Passau / Haidenhof

Appartement lumineux et moderne de 3 pièces au rez-de-chaussée, avec balcon exposé sud et garage.

CODE DU BIEN: 25166039

PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 97 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

- 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: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166039
Surface habitable	ca. 97 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2002

Prix d'achat	375.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.06.2034

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	111.16 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

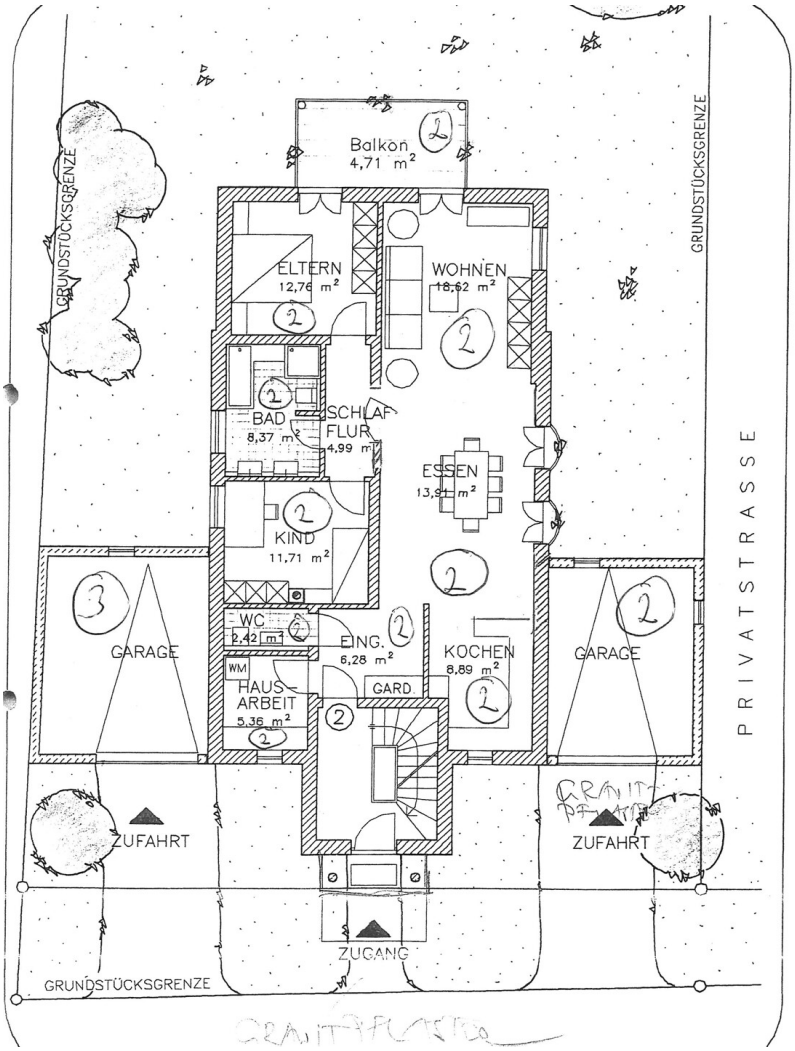
La propriété

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

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: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Une première impression

Votre nouveau chez-vous à Haidenhof Sud : Installez-vous confortablement et profitez pleinement de votre nouvelle vie. Ce superbe appartement de près de 100 m² (1 000 pi²) en rez-de-chaussée, situé dans un immeuble moderne de quatre appartements dans le quartier prisé de Haidenhof Sud, allie élégance intemporelle et confort moderne. Son agencement ouvert, avec un élégant parquet et une cuisine spacieuse ouverte sur le séjour et la salle à manger, crée une atmosphère chaleureuse et rassurante. Cuisiner devient un véritable plaisir dans la cuisine moderne équipée, tandis que la salle de bains lumineuse, baignée de lumière naturelle, et les toilettes séparées contribuent au confort de vie. Une buanderie pratique permet à chaque chose d'être à sa place. Deux chambres offrent un havre de paix. Le balcon ensoleillé et calme exposé plein sud, avec vue sur l'Inn, est un véritable atout : un sanctuaire privé pour se détendre en fin de journée. Pour plus de commodité, une cave privative et un garage individuel sont également à votre disposition. L'appartement est disponible immédiatement avant la signature de l'acte de vente, ce qui en fait une opportunité intéressante pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs. Prix d'achat : 375 000 €. Prix d'achat du garage individuel : 25 000 €. Prix d'achat total : 400 000 €. Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par un système de chauffage central au gaz moderne. Les charges d'énergie et les fonds de réserve sont en cours de recalcul.

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Détails des commodités

- Top-Lage in Passau – Haidenhof Süd
- Neuwertige Wohnung in einem soliden und attraktiven Vier-Parteienhaus
- Einzelgarage
- Langfristige und solide Wertstabilität durch Lage und Qualität
- Kein Instandhaltungsstau
- Baujahr 2002, Modernisierung zuletzt 2021
- Massive Ziegelbauweise – langlebige Qualität
- Zentralheizung mit Erdgas
- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche & Wanne
- Ruhiger, großzügige Balkon in Südausrichtung
- Türsprechanlage und innenliegende Briefkastenanlage
- Fahrradkeller im Untergeschoss
- Universität und Klinikum fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken vor Ort
- Stadtbus-Haltestelle nur 50?m entfernt
- City in 5 Minuten mit dem Bus erreichbar
- Autobahnanschluss A3 – Passau Süd in wenigen Minuten

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Tout sur l'emplacement

Haidenhof Süd: Urban, ruhig und bestens angebunden

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Passaus – im beliebten Stadtteil Haidenhof Süd. Besonders der Balkons der Wohnung besticht durch eine angenehme Ruhe und einen grünen Ausblick – und das trotz der zentrumsnahen Lage.

Die Umgebung vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität: Kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs treffen hier auf ein entspanntes, gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Universität Passau sowie das Klinikum liegen nur etwa 7 Gehminuten entfernt – ideal für Mieter aus dem akademischen oder medizinischen Umfeld. Auch das Schulzentrum St. Anton, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für eine entspannte Freizeitgestaltung laden der nahegelegene Neuburger Wald sowie das beliebte Badezentrum "peb" zum Erholen, Sporttreiben oder Entspannen ein – ganz gleich zu welcher Jahreszeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nur ca. 50?Meter vom Hauseingang entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt – diese erreichen Sie mit dem Bus in etwa 5 Minuten, zu Fuß in rund 20 Minuten.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Der Autobahnanschluss A3 – Passau Süd ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für optimale Verbindungen in Richtung Deggendorf, Linz und München.

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.16 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.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.

CODE DU BIEN: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

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