

Passau

Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage

CODE DU BIEN: 25166048



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 470 m²

CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 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: 25166048 - 94036 Passau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166048	Prix d'achat	398.000 EUR
Surface habitable	ca. 123 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1999		

CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2035	Consommation d'énergie	182.99 kWh/m ² a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

La propriété



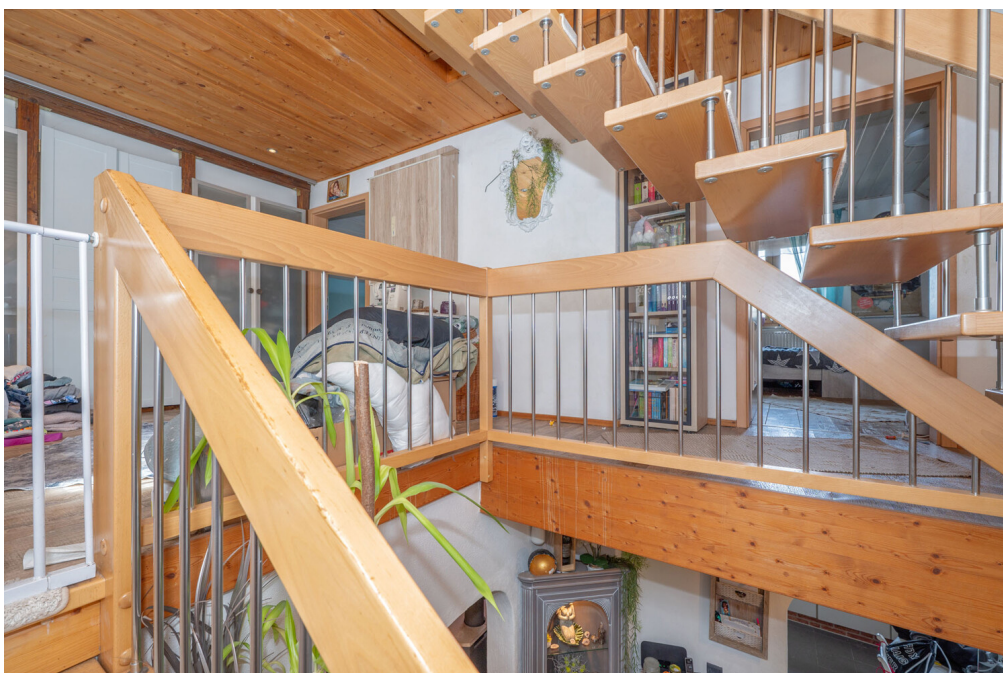
CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

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 | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/passau



CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

La propriété



CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

La propriété



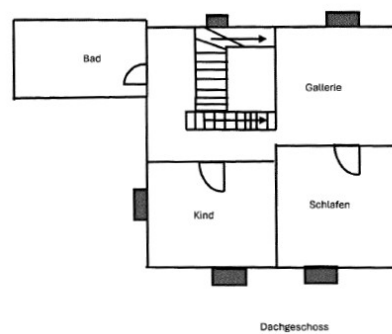
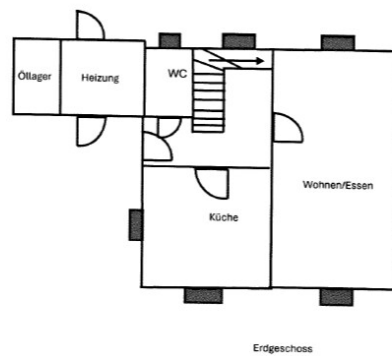
CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

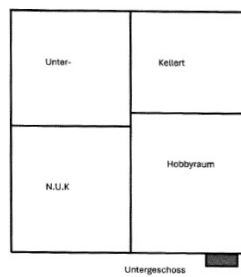
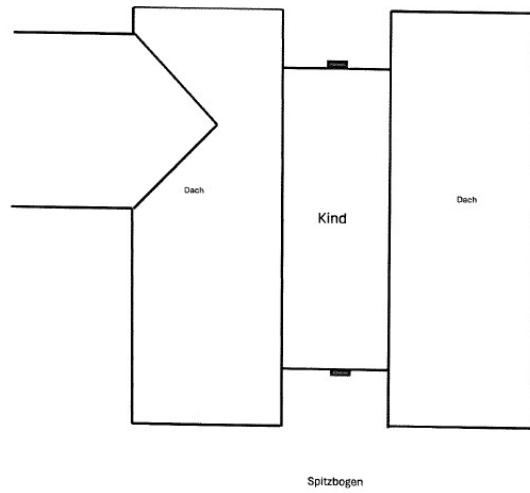
La propriété



CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 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: 25166048 - 94036 Passau

Une première impression

Dieses liebevoll teilsanierte Einfamilienhaus mit Doppelgarage wurde seit 1999 kontinuierlich modernisiert und gepflegt.

Es verbindet den soliden Charakter eines Massivsteinhauses aus dem Baujahr 1931 mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer idyllischen Lage – zentral in Passau und dennoch naturnah.

Die Lage in Neustift/Haidenhof überzeugt durch Familienfreundlichkeit und Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Busanbindungen sind fußläufig erreichbar. Ein Radweg verläuft direkt vor der Haustüre und führt sicher in die Passauer Innenstadt.

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse nahe der Bahnlinie. Laut Lärmsanierungsplan der Deutschen Bahn ist bis 2030 eine effektive Schallschutzwand geplant.

Auf ca. 123 m² Wohnfläche verteilen sich mehrere flexibel nutzbare Räume, in denen bis zu vier Schlafzimmer realisierbar sind.

Das Haus ist teilunterkellert und steht auf einem ca. 470 m² großen Grundstück mit neu angelegtem Garten (2022), der durch seine unverbaubare Aussicht und hohe Privatsphäre überzeugt.

Ein besonderes Highlight ist der 2001 erstellte Anbau mit großzügigem Tageslichtbad inklusive Dusche und Badewanne. Zwei Terrassen laden zum Entspannen im Freien ein.

Zu den letzten Modernisierungen (2022) zählen u. a. ein neuer Dachstuhl mit

Dacheindeckung, Isolierung, Zwischendeckenisolierung, neu verputzte und gestrichene Fassade sowie neuwertige Kunststoff-Schallschutzfenster.

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung (1999) und einen zentralen Schwedenofen.

Eine moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Zum Außenbereich gehören eine großzügige Gartenhütte, ein Außenstellplatz, eine Doppelgarage sowie eine zusätzliche Zufahrt zum Garten für externe Nutzung. Ein privater Brunnen ergänzt die Ausstattung.

Neu installierte Wasser-, Abwasser-, Strom- und Glasfaserleitungen runden das Gesamtpaket ab.

Das Haus ist ab August 2026 bezugsfrei.

CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

Détails des commodités

Wohnfläche ca. 123 m²

Grundstücksgröße 470 m²

Schallschutzfenster von 2001

neuer Dachstuhl mit Dacheindeckung 2001

Einbauküche

Flexible Raumaufteilung (WG-tauglich)

Küche mit Essbereich

Tageslichtbäder vorhanden

Zwei große Terrassen

Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz für Spielgeräte

Teilunterkellert

Ausreichend Abstell- und Nutzflächen

Ab August 2026 bezugsfrei

Doppelgarage + Stellplatz

CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt im beliebten Passauer Stadtteil Neustift/Haidenhof. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem Bus erreichbar. Ein sicherer Radweg verläuft nahezu direkt vor der Haustüre.

Bushaltestellen sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie an überregionale Verkehrsachsen ist sehr gut. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnstraße eine angenehme Ruhe ohne nennenswerten Durchgangsverkehr.

CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 Passau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25166048 - 94036 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