

Passau - Innenstadt

Großzügige 5-Zi.-Wohnung im Grünen - Separates Büro mit eigenem Eingang möglich

CODE DU BIEN: 26345018



PRIX DE LOYER: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172,7 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

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

CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26345018
Surface habitable	ca. 172,7 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage, 40 EUR (Location)

Prix de loyer	Sur demande
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	320.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La propriété



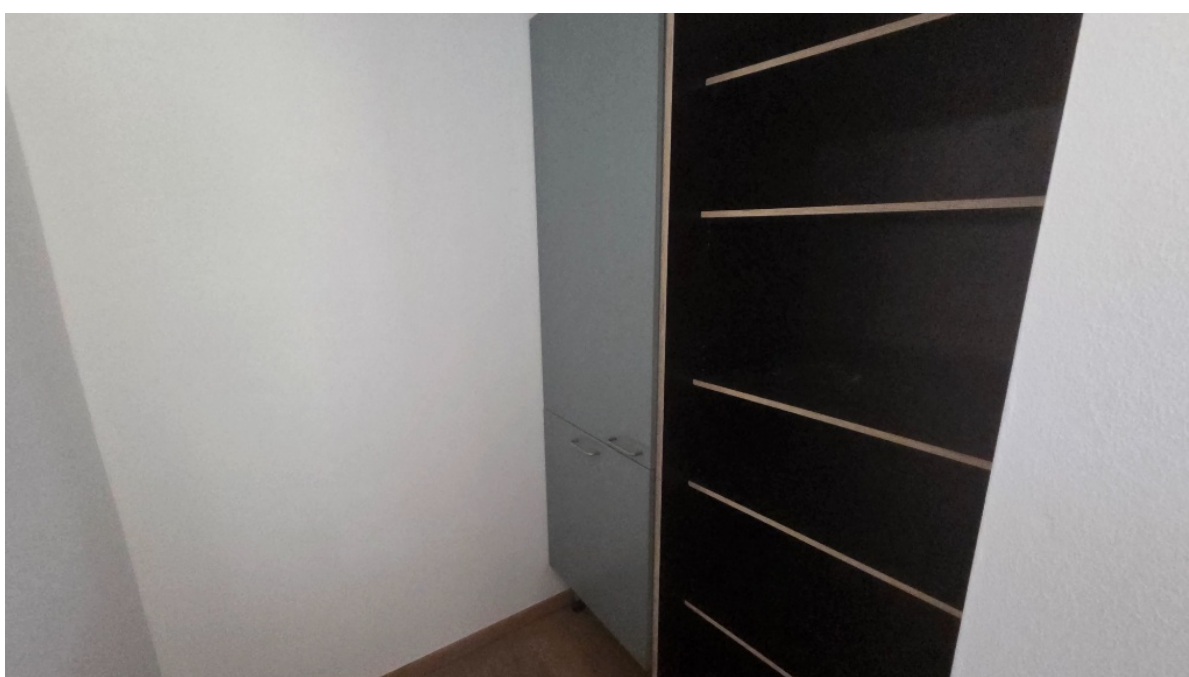
CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La propriété



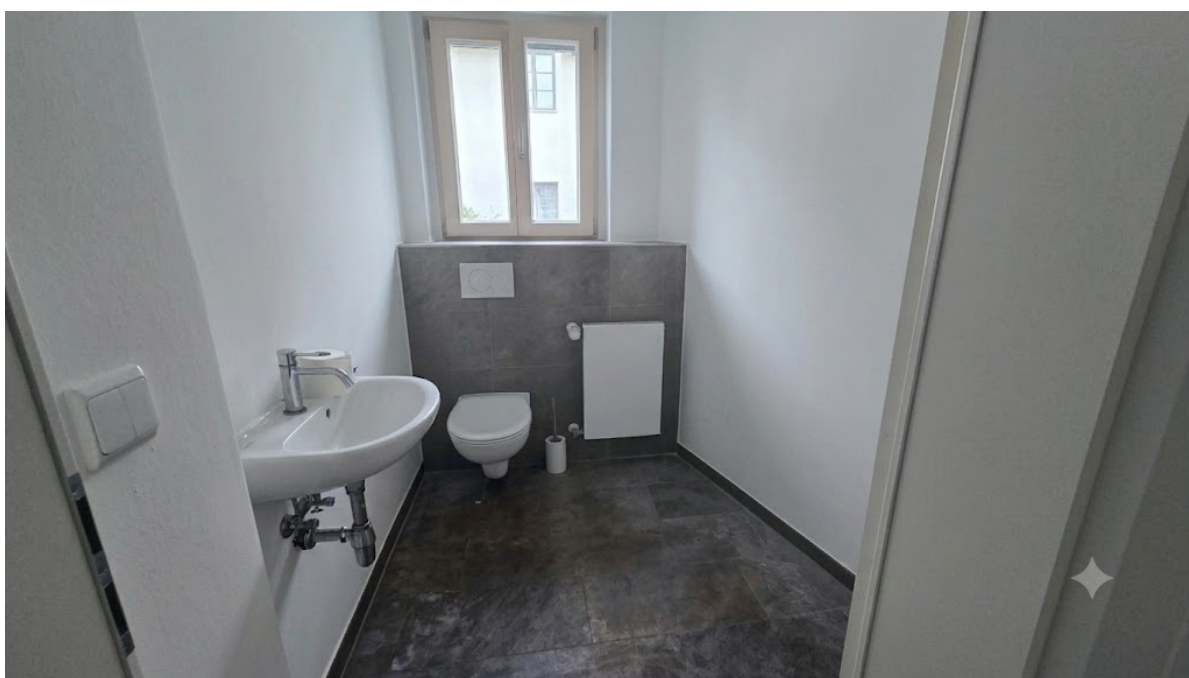
CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

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: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Une première impression

Zur Vermietung steht eine großzügige 5 Zimmer Wohnung.

Die Miete von 1.990 € zuzüglich 40 € für die Garage beinhaltet bereits alle Nebenkosten bis auf den Strom. Eine separate Abrechnung erfolgt nicht.

Ein großer Raum, der durch eine Treppe von der Hauptwohnung getrennt ist, könnte auch als Büroraum mit separatem Eingang genutzt werden.

Dieser Raum eignet sich aber auch als großzügiges Wohnzimmer oder auf Grund der beidseitigen Fensterfront auch als Wintergarten.

Im Hauptteil der Wohnung befinden sich die beiden Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide. Sowie ein großzügiges Esszimmer mit integrierter Küche und ein Wohnzimmer mit Kaminofen.

Küche ist möbliert.

Vor dem Haus geht alle 2 Stunden ein Bus direkt bis zum ZOB, täglich ab 7.00 Uhr.

Zusätzlich steht ein großzügiger Waldgarten zur Verfügung der von allen Mietern der 3 Häuser genutzt werden kann.

Haustiere sind ausdrücklich willkommen.

CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Détails des commodités

- 5 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer oder Büro oder Wintergarten mit separatem Eingang
- Küche möbliert
- Waldgarten
- Haustiere willkommen

CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Tout sur l'emplacement

Passau besticht als lebenswerte Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Ruhe. Die stabile Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und die solide wirtschaftliche Basis schaffen ein sicheres Umfeld für Familien, die Wert auf eine langfristige und hochwertige Lebensqualität legen. Die Stadt überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, die sowohl den Alltag erleichtert als auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Hier verbinden sich Tradition und Moderne zu einem harmonischen Wohngefühl, das besonders Familien mit Kindern ein behagliches Zuhause verspricht.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein besonders familienfreundliches Ambiente, geprägt von sicheren Wohnstraßen und einer lebendigen Gemeinschaft. Die Nähe zu zahlreichen Spielplätzen wie dem beliebten Spielplatz Mariahilf, der in nur acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, lädt Kinder zu unbeschwertem Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte Familien finden in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv zu betätigen – sei es im Batavia Fitnessstudio oder auf den nahegelegenen Sportanlagen, die in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die ruhigen Parks und Grünflächen wie die Innwiese bieten Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinsame Familienausflüge.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein besonderer Pluspunkt. Grundschulen und Kindergärten sind bequem in etwa zwölf bis vierzehn Minuten zu Fuß erreichbar, darunter die Grundschule Passau-Innstadt und verschiedene Kindertagesstätten, die eine liebevolle Betreuung und Förderung gewährleisten. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium Leopoldinum sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was den Schulweg sicher und stressfrei gestaltet. Die Nähe zur Universität Passau, die in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar ist, rundet das Bildungsangebot ab und schafft ein inspirierendes Umfeld für junge Menschen.

Gesundheitliche Versorgung ist in dieser Lage ebenfalls vorbildlich gewährleistet. Kliniken, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, so sind die Klinik Jesuitenschlößl und mehrere Facharztpraxen in nur zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Dies sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit und schnellen Hilfe im Bedarfsfall. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und NORMA sind in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten für den täglichen Bedarf.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Passau, Saming/Zollamt und Passau, Mühltal in nur drei Minuten Fußweg, ermöglicht es

Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Auch der Bahnhof Passau-Rosenau ist in zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, was Pendlern und Ausflüglern gleichermaßen zugutekommt.

Diese Lage in Passau vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben. Hier finden Sie ein Zuhause, das Raum für Wachstum, Gemeinschaft und Lebensfreude bietet – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht und Geborgenheit gestalten können.

CODE DU BIEN: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

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