

Passau

??? ????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??
???????????????? ????? ?????? ??????? ??????.

????????? ??????????: 25166035



???? ??????: 1.600.000 EUR • ??????????: ca. 321,98 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 1.393 m²

???????? ??????????: 25166035 - 94034 Passau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25166035 - 94034 Passau

?? ??? ??????

???????? ?????????	25166035	???? ?	1.600.000 EUR
????????	ca. 321,98 m ²	????	????????
????	5		????????
???????? ?	4	????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????	1		
???? ?????	1991	???? ?????	2024
		????	????, ?, ?, ????

???????? ??????????: 25166035 - 94034 Passau

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	19.10.2035	??????????????	
??????????????????		????????	200.70 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	G
		??????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	1991
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????? : 25166035 - 94034 Passau

?? ????????



???????? ?????????: 25166035 - 94034 Passau

?? ?????????



???????? ?????????: 25166035 - 94034 Passau

?? ?????????



???????? ?????????: 25166035 - 94034 Passau

?? ?????????



???????? ?????: 25166035 - 94034 Passau

?? ???????



???????? ?????????: 25166035 - 94034 Passau

?? ?????????



??????? ???????? : 25166035 - 94034 Passau

?? ????????

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



???????? ?????????: 25166035 - 94034 Passau

?? ?????????



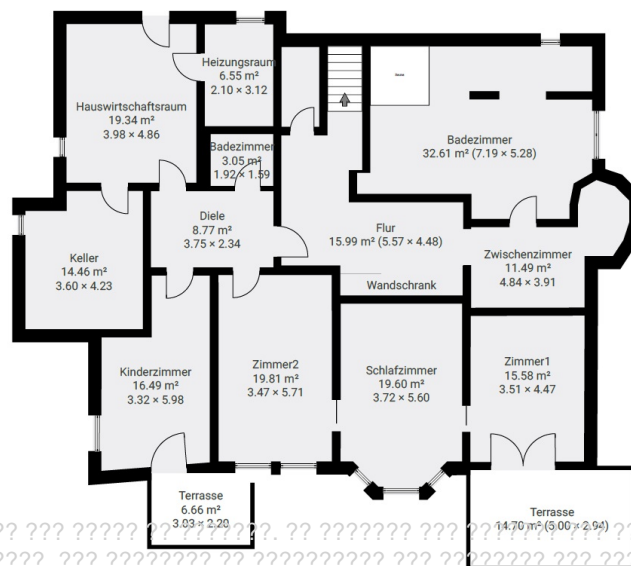
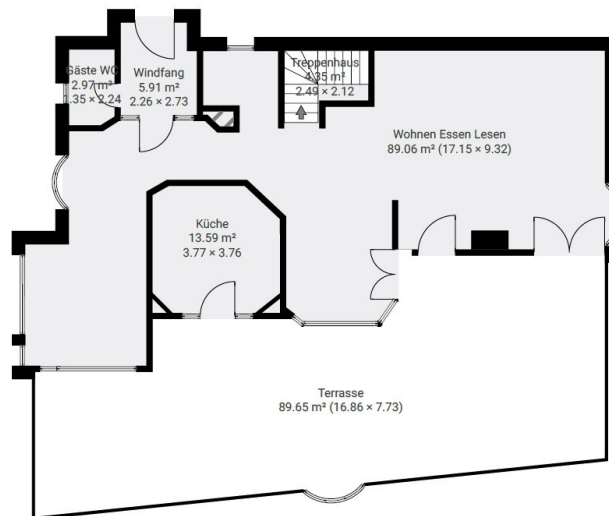
???????? ??????????: 25166035 - 94034 Passau

?? ?????????



??????? ???????: 25166035 - 94034 Passau

??????



3.03 x 2.20 14.70 m² (5.00 x 2.94)

??????? ?????????: 25166035 - 94034 Passau

??? ?????? ??????????

????? ???????? ?? ????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ??? ???
?????????. ????? ?? ?????????? ??? ?????? ? ???????? ?????????? ?????????? - ?????? ???
????????????? ??????????????. ??? ?????? ?????????????? ????? ?????????????, ??? ?????????? ???
????? ??? ?????????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ?? ??????????????
??? ?????????????? ??? ????? ?? ??? ??? ??? ??? ?????????????????? ?????????????? ???
?????????. ????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ????? ?? ??? ???
????? ??? ?????? ?????????, ?????????????????? ??? ??? ??? ??? ?????? ?????????????????? ???
????, ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????? ?????? ?? ??? ??
????????? ??? - ??? ?????????????? ?????? ???, ?? ?????? ??????, ?????????????? ?????? ???
????????? ??????????????. ?? ????? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ??????. ?????????? ?? 1991,
????????????????????? ?????????? ?? 2017 ??? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ???
????????? ?? 2024, ?????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????????????? ??? ?? ?????????
????????? ?? ?? ?????????????? ????. ? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ???
????????????????? ?????? ?? ?????????? ??? ??????. ?????????? ??? ?????????????? ?????????? - ?????? ??????
??? ?????? ?? ??????. ??? ??????????????, ?? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ???
??? ?????????? ?????????? ??????????????????: - ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ??
????????????? ??????????????, ?????????????? ??? ?????????? ?? ??????, ?????? ??? ?????????????????? ???
?????????????, ?????????????? ?????????????????? ??? ??????????????. - ??? ?????????????????? ?????????? ??
????????????? ??????????, ?????????? ??? ??????, ?????????? ? ??????????, ?? ?????????????? ??????
????????????????? ?????????? ??? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ??????????. -
????????????????? ??????????, ?????????, ?????????????????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????? ??????????. -
??? ?????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????????????? ??? ?????????????? - ?????????????????????
?? ??? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????????????????? ?? ?????????????????????? ?????? ??? ?? Passau. ???
????????????????? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ? ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ???
????????????? ?????????????? ?? ?????????? 120 ?.??. ?????? ?????????????? ?? ??? ?????????? - ???
????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ???
????????????????????? ??????????????. ?? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????????? ??????????????
????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????????? ??? ?? ?????? ?????????????? ???
?????????.

??????? ???????: 25166035 - 94034 Passau

??????????????? ??? ?????????

- Spektakuläre Aussicht über Passau
- Architektonisches Meisterwerk mit Seele
- 2017 modernisiert, 2024 Dach saniert
- Gasheizung von 2008
- Offenes Obergeschoss mit Kamin
- Bibliothek als stilvoller Rückzugsort
- Wellnessbereich mit Sauna & Bad
- Südterrasse mit Whirlpool & Panorama
- Doppelgarage mit direktem Zugang
- Baugenehmigung für zweites Wohnhaus
- Ruhige Lage in der Ilzstadt
- 10 Gehminuten zur Altstadt
- Hochwertige Gastronomie fußläufig erreichbar
- Theater & Kultur in Nähe
- Top Schulen, Universität und Kliniken in der Umgebung
- Parks und Sportanlagen in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsanbindung in Minuten

??????? ???????: 25166035 - 94034 Passau

??? ??? ??? ??????????

Das Anwesen liegt absolut diskret und gut versteckt in absoluter Ruhe in der schönen Passauer Ilzstadt. Von hier aus sind es weniger als 10 Gehminuten durch den neu erschlossenen Fahrrad- und Fußgängertunnel in die Passauer Altstadt, wo sich inmitten einer lebendigen und attraktiven Umgebung ein besonderes Lebensgefühl entfaltet, geprägt von der Nähe zu historischen Sehenswürdigkeiten und naturnahen Flusslandschaften. Die unmittelbare Umgebung lädt zu vielseitigen Genussmomenten und kulturellen Erlebnissen ein, die das Wohnen zu etwas Besonderem machen.

Die Vielfalt der Annehmlichkeiten in fußläufiger Entfernung bereichert den Alltag: Hochwertige Gastronomie mit ausgewählten Restaurants und Cafés bietet kulinarische Optionen nur wenige Minuten entfernt. Das renommierte Scharfrichterhaus sorgt mit abwechslungsreichem Theaterprogramm für kulturelle Abwechslung. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen und Gymnasien gewährleistet eine gute Förderung der nächsten Generation. Die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zu den Kliniken sowie Apotheken in angenehmer Gehweite gesichert. Für Erholung sorgen gepflegte Parks und Sportanlagen, die eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und Natur bieten.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in 2 bis 3 Minuten Fußweg und dem Bahnhof Passau weniger als 10 PKW-Minuten, garantiert eine bequeme Mobilität und unterstreicht die zentrale Lage.

Dieses Umfeld verbindet Privatsphäre mit urbaner Lebensqualität und macht die Lage ideal für all jene, die Wert auf ruhiges, komfortables und vielseitiges Wohnen legen.

??????? ?????????: 25166035 - 94034 Passau

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 200.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25166035 - 94034 Passau

????????????? ?????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com