

Passau / Grubweg

????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????
??? ?????????? ??? ?????????? ??? PA-Grubweg

????????? ??????????: 25166029



www.von-poll.com

???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 160,8 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 980 m²

??????? ???????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

???????? ??????????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25166029	????? ???????	280.000 EUR
????????????	ca. 160,8 m ²	??????	????????????
????????	7		????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1957		beurkundeten
			Kaufpreises
		????? ?????????????	2018

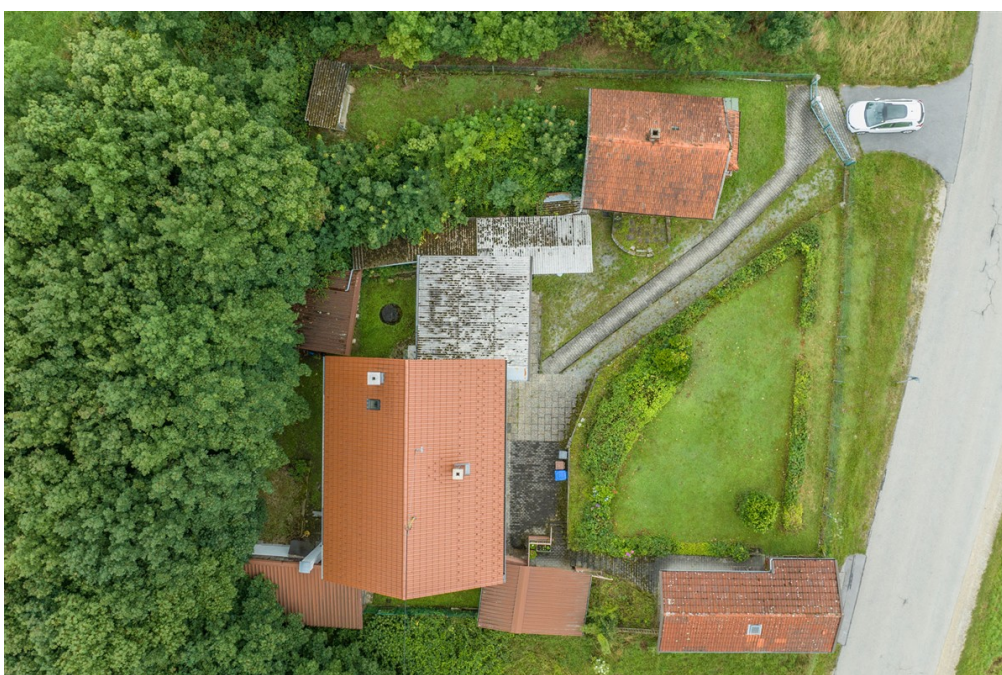
???????? ?????????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

???? ???????????	???????????????? ?????	???????????????? ??????????	BEDARF
????????????? ???????????????? ???????? ???	29.07.2035	???????? ?????? ??????????	376.40 kWh/m²a
		?????????? ????????????? ??????????	H
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1957

???????? ?????????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ?????????



???????? ?????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ???????



???????? ?????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ???????



???????? ??: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ???????



???????? ?????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ???????



???????? ?????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ???????



??????? ???????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ????????

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



???????? ?????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ???????



??????? ???????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ????????



???????? ?????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ???????



??????? ???????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ????????



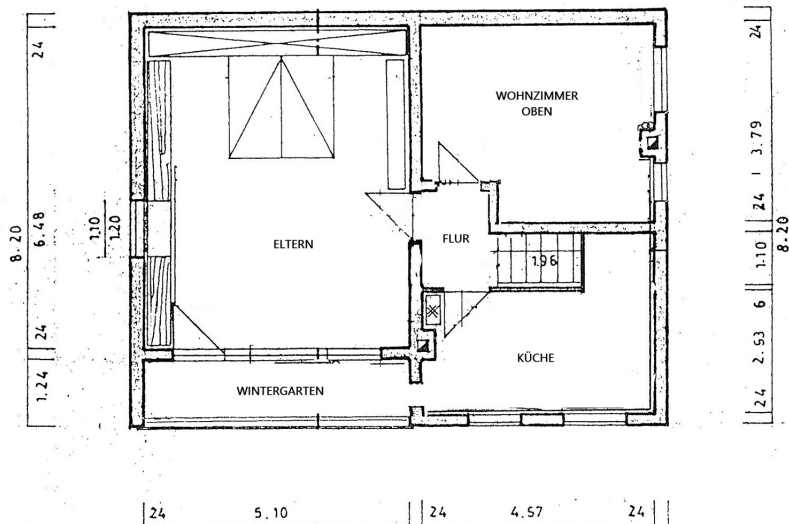
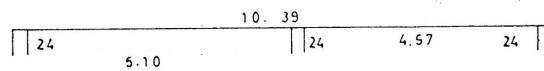
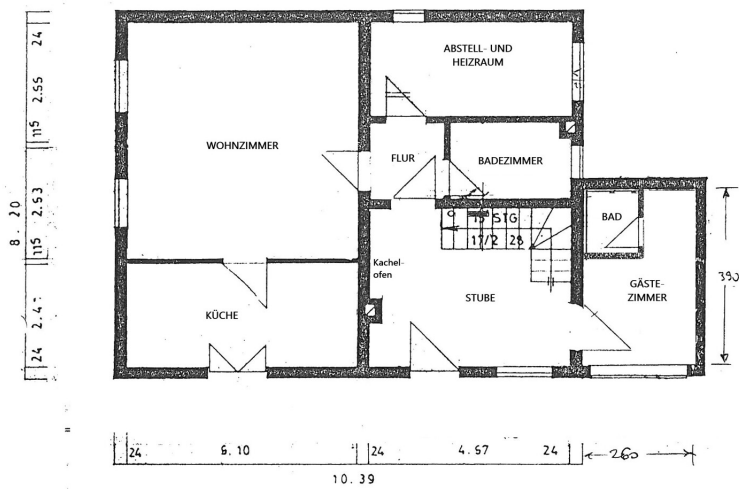
???????? ?????????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

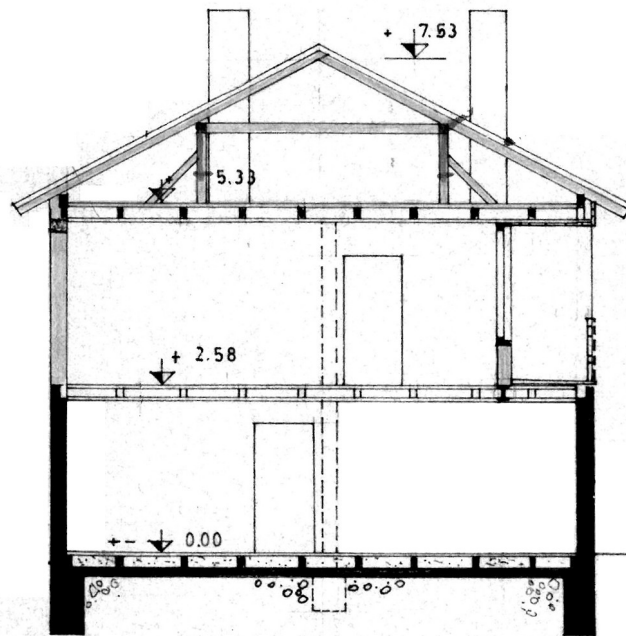
?? ????????



???????? ?????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

??????





SCHNITT A - B

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

?????? ?????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

?? ???? ?????

????? ?? ?????? ?? ?????? – ?? ?????? ?????? ?????? ???. ??
????? ?????? ?? ?????????, ?????? ?????? ?????? ?? ?????? ??
?????. ?????? ???, ?? ?????? ??? ?????????? ?? ?? ??? ??? ??
?? ?? ??????. ?????? ?? ??????????. ?? ?????? ?? ?????????? ??????
????? ?? ?? ?????? ??????????. ??? ?? ?????????? ?????? ??????
????? ?? – ?????????? ?? ?? ?????, ?????? ?????????? ??????
????? 980 ?., ????? 10 ????? ?? ?? ?????? ?????? ?? ?????? ?? ?????,
???? ?????? ??????????. ?????? ?????? ??????. ??? ??, ?? ??????
??, ?? ????? ?? – ?? ? ???. ?? ????? – ?????? ?? ?????????,
????????????????? ?? ???: ?? ?????? ?????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????
?? ?????????? ?? 1971. ?????, ?? ?????? ?????????? ?????? 160 ?. ?????
????????? ?? ?????? 7 ?????? – ?????????????????? 4 ??????
????????????? ?? 2 ?????? – ?????????? ?????? ?? ??????????,
????????????? ????? ? ?????? ?????? ?????????? ?????? ???. ?? ?????? ?????
????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ??????????. ??
'?? ??, ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????, ?????? ?? ??
????????? ?? ?????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????? ?? ?????? ??
????????? ?????? ?? ?? ?????? ?? ??????????. ?????????? ?????????????: - ??
???? (2017) ?? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? (????????? > 20.000 €) -
????????? ?????????? (1998) ?? ??? ?????? (????????? Progas 2.750 l) - ?????? ??
????????? ?????????? (1989) ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????? -
????? ?????? ?? ?? ?????????? ?????? ?????? - ?????????? ?????? ??
????????????? ?????? - ?????? ?????? ?? ?????????? ?? ??????. ??
????????????? ?????? ?????? - ??????, ?????????, ??????. ?? ??????
????????????? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????????: - ?? ?????
????????????? ?? ?????, ?????? ?? ?????????????? ?????? ? ????????????? - ??
????????? ??????, ?????? ?? ?????????? ? ?????????? - ?? ?????? ?????? –
????????? ?????? (????, ?????????, ?????????, ??) - ?? ??????????, ??????
????? ?????? ?? ?????????? ?? 1930. ?????? ?????????????? ?? ??????: -
????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????????: 1957 - ?????? ?????? ?? ?????:
1968–1971 - ?????????????? ?????????????? ?????? ?????? (2009, 1,2 ?????
????? Eternit) - ?? ?????? ?????? ?????? ?????????????? – ?????? ?? ?????? ? ??
- ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?? ?? – ?????????????? ?????? ?????
????? ?????? - ?????? ??????, ?????? ??, ?????? ?????????????? – ??????
????????????? - ???, ??, ??????????????: ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????
?????????: ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????.

???? ?? ????????? ??????, ?????????????, ????????????? ?????, ??????????????????? ??
????????? ??? ???????????, ????? ??? ???? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?? ??????
???? ?? ??????? ?????????? ??? ??????? ????????????? ??????, ????????? ??
???????????, ????? ?????? ?????? ?? ?? ?????? ?? ???????. ??? ?????????????;
????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??
?????????.

??????? ???????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

- ca. 980?m² Grundstück in Alleinlage
- ca. 160?m² Wohnfläche, 7 Zimmer
- 4 mögliche Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Komplette eingezäunt, keine Nachbarn
- 10 Min. in die Passauer Altstadt
- Neues Dach 2017 (über 20.000?€)
- Heizung 1998, Flüssiggas-Tank 2.750?l
- Stahlbeton-Garage mit Giebeldach
- Werkstatt, Schuppen, Holzhütte vorhanden
- Abwasser über Klärgrube, Wasser vom Netz
- Eigener Brunnen hinter dem Haus
- Glasfaserkabel vor dem Grundstück
- Rückzugsort für Individualisten & Tierfreunde

??????? ???????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

Ihre Lage – versteckt und doch mitten im Leben

Was dieses Anwesen besonders macht, ist die seltene Kombination aus absoluter Ruhe und hervorragender Anbindung: Hier wohnen Sie abgeschieden, aber keineswegs abseits.

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die historische Altstadt von Passau – mit all ihren Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und dem besonderen Flair dreier Flüsse.

Der nächste Supermarkt (EDEKA Schwaiberg) ist nur rund 1 km entfernt – bequem auch mit dem Fahrrad erreichbar.

Die B12 (Grubweg) liegt in unmittelbarer Nähe und macht das Anwesen auch für Pendler ideal. Wer den öffentlichen Nahverkehr nutzen möchte, erreicht die nächste Bushaltestelle zur Innenstadt in etwa 500 Metern.

??????? ?????????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 376.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

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

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