

## Passau

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

????????? ??????????: 25166034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 201,14 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 865 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25166034 - 94034 Passau

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

???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ??? ??????

???????? ?????????	25166034	???? ?????	585.000 EUR
????????	ca. 201,14 m <sup>2</sup>	????????	Käuferprovision
????????	10		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	6		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	2	???? ?????????	1997
???? ?????????	1962	??????	???????,
			????????????
			???????, ????????

???????? ??????????: 25166034 - 94034 Passau

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	13.10.2034	??????????????	
??????????????????		???????	177.80 kWh/m²a
???????		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	F
		???????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1962
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	



???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????





???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????





???????? ?????: 25166034 - 94034 Passau

?? ???????





???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????





???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????



???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????





???????? ??????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????



???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????





???????? ?????: 25166034 - 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 | Heiligegeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)



???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????





???????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 25166034 - 94034 Passau

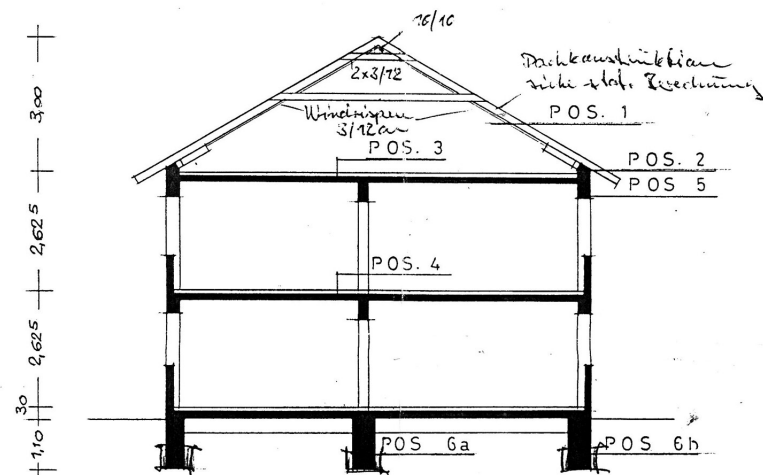
?? ?????????





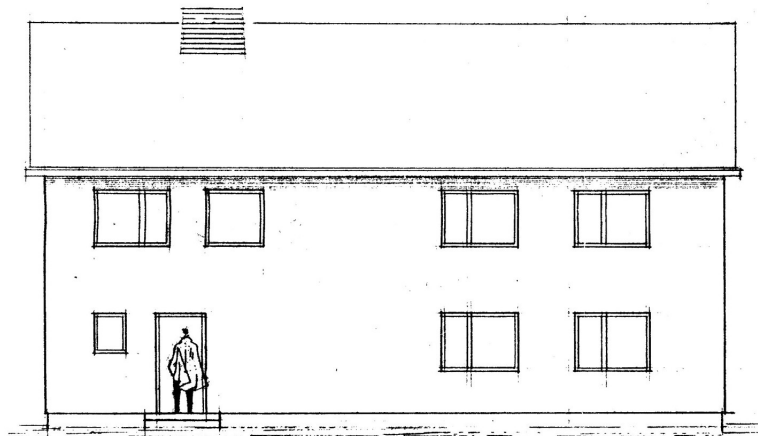
???????? ?????: 25166034 - 94034 Passau

??????



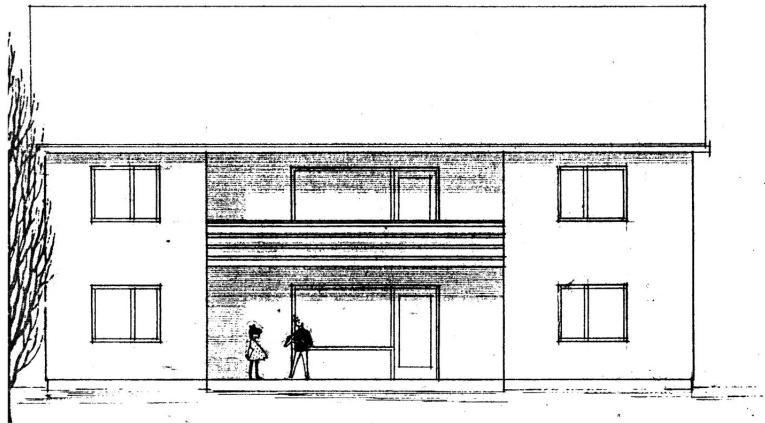
SCHNITT a b 1:100

BESTAND ANBAU

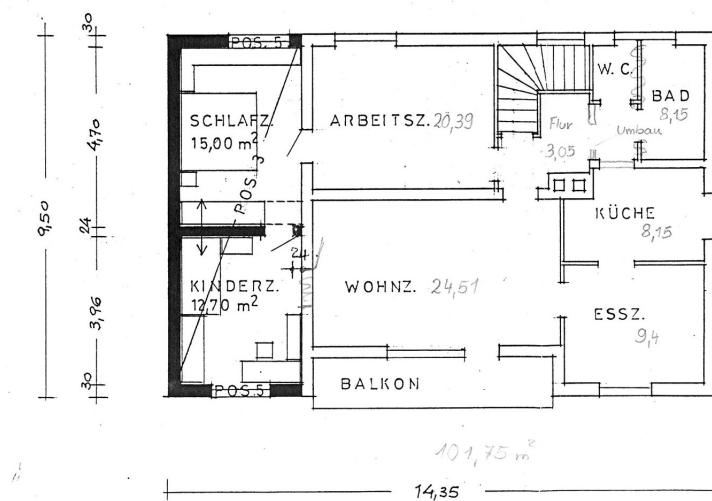


NORDSEITE 1:100

+ ANBAU + ————— BESTAND ————— +



SÜDSEITE 1:100



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????



??????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

## ??? ?????? ??????????

???? ? ????????? ????????? ????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????????  
????????? ??? ?????????????, ?????????????? ?????????? ??? ??????, ?????????  
???????????? ?????? ? ?????????, ?? ?????? ??? ??? 200 ??. ??? ????????? 865 ??.  
???????????? ????????????? ?? 2002, ?? ?????? ?????????????? ?? ??? ??? ??????????  
??????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??????. ?? ??? ?????? ?????????? ?????  
????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????????. ?? ?????????? ???  
???????? - ?????????????????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? - ??? ??? ??????,  
?? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????. ? ?????????????? ?????  
????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????, ?? ?????????? ?????????? ?????? ? ???  
?? ?????????????? ?????????? ??? ??????. ?? ?????????? ??? ?????????????? ?? ??? ?????????  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??????????. ?????? ??? ??  
??????? ??????, ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?? ??????????????????  
????????? ?? ??????????????, ?????????? ? ?????????? ??????????????. ? ?????????? ??????????  
??????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ??????????????. ??? ?????? ?? ??????  
??? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????. ?????? ?????? ?????????????????? ??????  
?????, ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????? ??  
????????????????? ? ?? ?????????? ??????????. ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??  
????? ??? ??????. ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?? ?????????? ?????????????? ??????????  
??? ??? ??? ?????? ?????????????? ??????. ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ???  
????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ??  
????? ?????????????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ??? ??????. ?  
????????????????????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ??? ??  
????????????????? ?????? ??????????????????. ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ???  
????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????, ??? ?????????????? ?????????????  
?????????????, ?????????????? ?????????????? ?????????? ? ?????????????? ?????????????????  
?????????????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ???  
????????????? ????, ?????? ??? ?????? ??????????????, ?????? ?? ?????? ??? ?????????? ?????????  
??? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????, ?????????? ??? ?????????????? ??? ??????. ?? ??????  
????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ???  
????????????????????? ?? 2001. ? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????  
????????? ??? ?????? ?????? ??????. ? ?????????????????????? ?????? ??? ? ?????????????  
??????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????? ??? ?????? ??? ??????  
??? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??????????????. ?????? ? ?????????? ??????????  
????????????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ??? ?????? ?????????????? ??? ??????  
????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????, ??? ?????????? ??? ???  
????????????? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?? ??? ?????????????????? ??????????

????? ??? ????????? ?????????? ????? ?? ?????????? ????? ????????????? – ??????? ??? ??  
??? ?????????? ??? ??? ?????????????? ??? ??? ??????.



??????? ???????: 25166034 - 94034 Passau

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

Wohnfläche ca. 200 m²

Grundstücksgröße 865 m²

Fenster von 2001

Inbetriebnahme der aktuellen Heizung: 2001 (mit aktuellem Prüfbericht)

Solarthermie

Zweifamilienhaus mit zwei Einheiten

Separate Zugänge für beide Wohnungen

Insgesamt (2x 5) = zehn Zimmer

Vier bis sechs Schlafzimmer

Flexible Raumaufteilung

Geeignet für Mehrgenerationenwohnen

Ideal für Wohnen und Arbeiten

Großes Wohnzimmer

Helle, freundliche Wohnbereiche

Küche mit Essbereich

Tageslichtbäder vorhanden

Obergeschoss mit Südbalkon

Große Fenster, viel Licht

Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz für Spielgeräte

Keller mit Gartenzugang

Ausreichend Abstell- und Nutzflächen

2 Garagen

Vorteilhafte Lage

??????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

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

Da wo die Stadtteile Hals, Grubweg und Hacklberg aufeinander treffen, liegt dieses Anwesen nahe der Ilz und trotzdem hochwassersicher. Mit guter Verbindung sowohl in den Bayerischen Wald als auch nach Passau (5 PKW-Minuten). In 500 Meter ist man fußläufig in der Altstadt.

Die hervorragende Infrastruktur für Familien zeigt sich auch in der Nähe zu Bildungseinrichtungen: Kindergärten und Grundschulen sind in nur 6 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie das Gisela-Gymnasium und das Gymnasium Leopoldinum in knapp 15 Minuten bequem erreichbar sind. Die Universität Passau ist ebenfalls gut angebunden und in rund 15 Fahrradminuten erreichbar, was auch älteren Kindern und Jugendlichen attraktive Perspektiven eröffnet. Gesundheitliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von 5 bis 10 Minuten sichergestellt, ergänzt durch nahegelegene Kliniken, die für alle Notfälle bestens gerüstet sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Bushaltestellen, darunter „Ilzleite“ in nur 2 Minuten Fußweg, gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt. Für längere Strecken ist der Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was Familien flexible Reisemöglichkeiten bietet.



??????? ?????????: 25166034 - 94034 Passau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25166034 - 94034 Passau

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

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

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)