

Passau

## 3-Zi.-Maisonette-Wohnung mit zwei Balkons und toller Sicht in begerhrter Lage

VP azonosító: 24166010



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

VÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96,37 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Áttekintés

VP azonosító	24166010	Vételár	259.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 96,37 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Hálósobák	1	Felszereltség	Beépített konyha
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1985		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Beálló, 10000 EUR (Eladó), 1 x Garázs, 16000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	GAS	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	21.02.2031	Végs? energiafogyasztás	173.75 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Az ingatlan



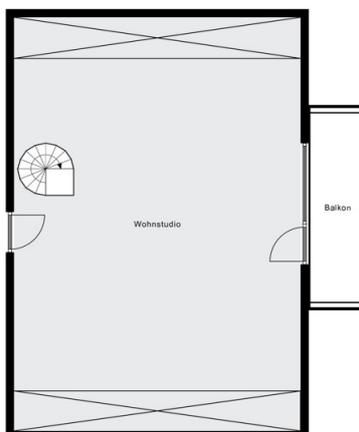
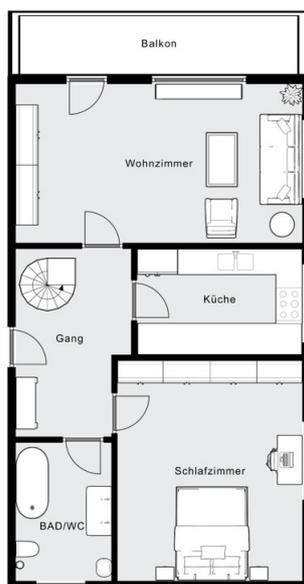
VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Az els? benyomás

Diese gut geschnittene, teilsanierte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. Stock sowie im Dachgeschoss in einem 1985 erbauten 7-Parteien-Haus in einer der beliebtesten Lagen von Passau, Haidenhof-Süd, Richtung Inn schauend. Auf ca. 96m<sup>2</sup> erwartet Sie ein schöner, geräumiger Flur, welcher in das helle Bad mit Badewanne, Küche, dem gemütlichen Schlaf und Esszimmer führt. Nicht zu vergessen ist der tolle Süd-Balkon mit herrlicher Aussicht nach Österreich. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das Eichenholz verkleidete Wohnstudio im OG. Dieses ist auch separat durch das Treppenhaus zugänglich. Hier befindet sich ein weiterer Balkon, mit westlicher Aussicht. Die Immobilie überzeugt durch ihren äußerst durchdachten Grundriss, das Potenzial und die dadurch gute Vermiet- oder Bewohnbarkeit und die tolle und ruhige Lage. Damit das Parken am Standort einfach wird, ist eine Garage und ein Carport vor dem Haus vorhanden. Hier ist besonders hervorzuheben, dass man von der Garage aus über den Hausflur trockenen Fußes in die Wohnung gelangen kann. Garage und Carport sind zusätzlich zu bezahlen. Somit ergibt sich folgender Endpreis: Kaufpreis Wohnung: € 259.000, Kaufpreis Garage: € 16.000, Kaufpreis Carport: € 10.000. Kaufpreis gesamt: € 285.000 Es steht Ihnen außerdem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, sowie ein privates Kellerabteil. Durch die Lage der Immobilie ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben. Folgende Arbeiten wurden im Sommer/Herbst 2023 durchgeführt: - Fassadenneuanstrich - Erneuerung der Kamineinfassung - Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre - Überarbeitung der Dachuntersicht und der kompletten Holzverschalung - Balkonsanierung: Erneuerung der Bodenbeschichtung und Neubefliesung, Überarbeitung der Ziergitter, Erneuerung der Balkongeländersprossen Ebenso die Neuverlegung der Fußbodenbeläge mit hochwertigem Vinyl (außer in Küche und Bad)

VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Részletes felszereltség

- beghrte Lage in Haidenhof-Süd
- sehr gepflegtes 7-Parteienhaus
- hochwertiger Vinylboden in Holzoptik.
- sanierte Balkone
- neuer Fassadensanstrich
- tolle Sicht nach Österreich
- Maisonette Wohnung
- Süd- und Westbalkon
- eigenes Kellerabteil
- Carport sowie Garage

VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Minden a helyszínr?!

- beghrte Lage in Passau-Haidenhof-Süd - gute Infrastruktur - Bushaltestelle in direkter Nähe. - Einkaufsmöglichkeiten fußläufig zu erreichen

VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2031. Endenergieverbrauch beträgt 173.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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 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.

VP azonosító: 24166010 - 94036 Passau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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