

Passau

# Egyedülálló ingatlan a városra néző kilátással a város szerelmeseinek.

VP azonosító: 25166035



VÉTELÁR: 1.600.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 321,98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.393 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

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

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Áttekintés

|                 |                           |                             |                                                                                       |
|-----------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító    | 25166035                  | Vételár                     | 1.600.000 EUR                                                                         |
| Hasznos lakótér | ca. 321,98 m <sup>2</sup> | Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Szobák          | 5                         | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Hálósobák       | 4                         |                             |                                                                                       |
| Fürdoszobák     | 1                         |                             |                                                                                       |
| Építés éve      | 1991                      | Modernizálás /<br>felújítás | 2024                                                                                  |
|                 |                           | Felszereltség               | Terasz, Szauna,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha                                      |

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |            |                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                        | Gáz        | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 19.10.2035 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 200.70 kWh/m²a      |
|                                                      |            | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                   |
|                                                      |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1991                |

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Az ingatlan

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Az ingatlan



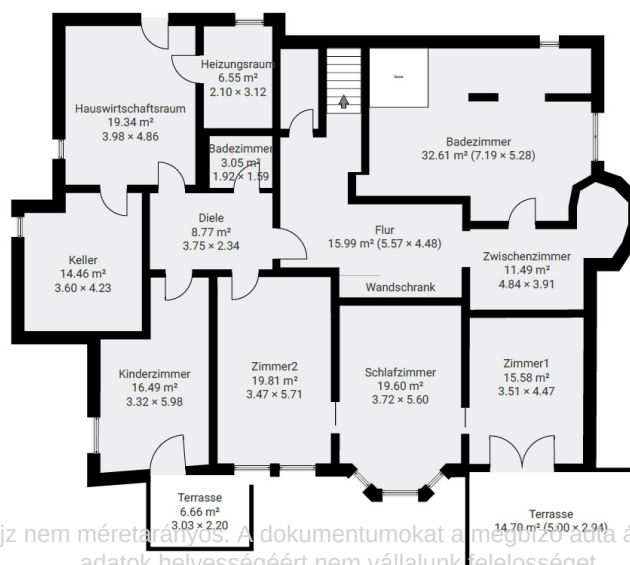
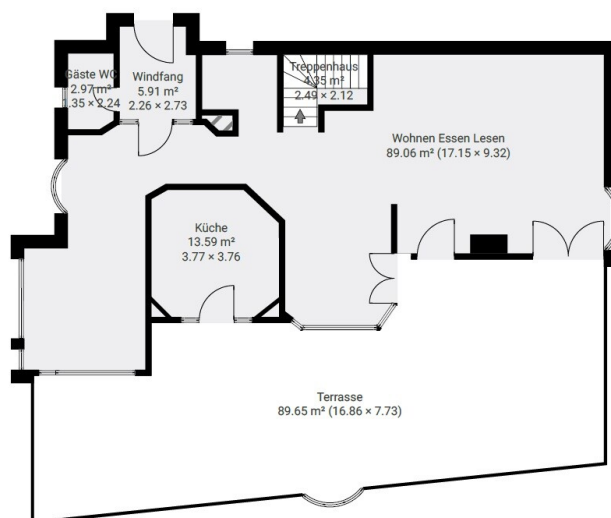
VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben az építészeti remekműben, ahonnan páratlan kilátás nyílik Passaura. Ez az ingatlan nem egy tipikus ingatlan – ez egy gyűjtemény. Azoknak, akik valami különlegeset keresnek, értékelik az építészeti és a helyszín értékét, és akik szeretnék élvezni a Passau egyik legszebb helyén élő luxust. Ez a kivételes ingatlan egyedülálló helyen fekszik, kilátással a három folyó városára, és páratlan kilátást nyújt: Innen élvezheti a történelmi óváros panorámáját minden nevezetességével – egy napi látványosság, amely minden évszakban csak kevesek számára van fenntartva. Maga a ház egy műalkotás. Az 1991-ben épült, 2017-ben jelentősen korszerűsített, majd 2024-ben részleges tetőfelújítással kiegészített ház most abszolút diszkrét és környezetével tökéletes harmóniában mutatkozik meg. Az építész minden részletet figyelembe vett, és zökkenőmentesen integrálta az épületet a tájba. Semmi sem tömegtermelt – ez egy lélekkel teli otthon. Belül kétszintes, kényelmes életteret talál, amely minden kívánnivalót maga után hagy: - egy teljesen nyitott teret felső szint tágas nappalival, étkezővel és kandallóval felszerelt konyhával, valamint egy kikapcsolódásra alkalmas könyvtárral, vendég WC-vel és kamrával. - egy alsó szint négy szobával, amelyek ideálisak alváshoz, öltözködéshez vagy munkához, ahonnan a látványos teraszra nyílik kilátás, valamint egy nagyon tágas fürdőszoba szaunával és wellness-részleggel. - háztartási helyiség, pince, kazánház és közvetlen hozzáférés a dupla garázshoz. - egy tágas, déli fekvésű terasz pezsgőfürdővel – vitathatatlanul a legszebb hely, ahonnan élvezheti a passauit naplementét. Különösen értékes tulajdonság a meglévő építési engedély egy további, körülbelül 120 m<sup>2</sup> lakóterületu, kétszintes házra – ritka lehetőség arra, hogy tovább növelje ennek az exkluzív ingatlannak a sokoldalúságát. Az energetikai tanúsítvány jelenleg előkészítés alatt áll, és megtekinthető lesz.

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 200.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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