

Passau

## 3 szobás penthouse panorámás kilátással és garázzsal: Fényárban úszó élet nagy napozóterasszal

VP azonosító: 25166011



VÉTELÁR: 248.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119,53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

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

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Áttekintés

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| VP azonosító    | 25166011                  |
| Hasznos lakótér | ca. 119,53 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                         |
| Hálósobák       | 2                         |
| Fürdoszobák     | 1                         |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 248.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Penthouse                                                                 |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2008                                                                      |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha                                       |

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |            |                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                        | Olaj       | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 12.12.2027 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 217.00 kWh/m²a      |
|                                                      |            | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                   |
|                                                      |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1975                |

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



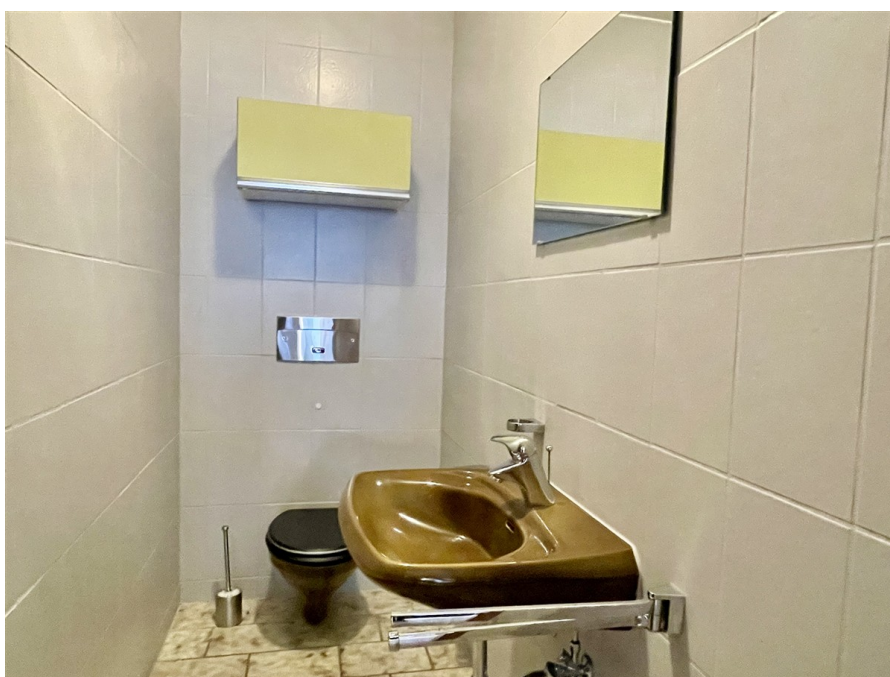
VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 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)

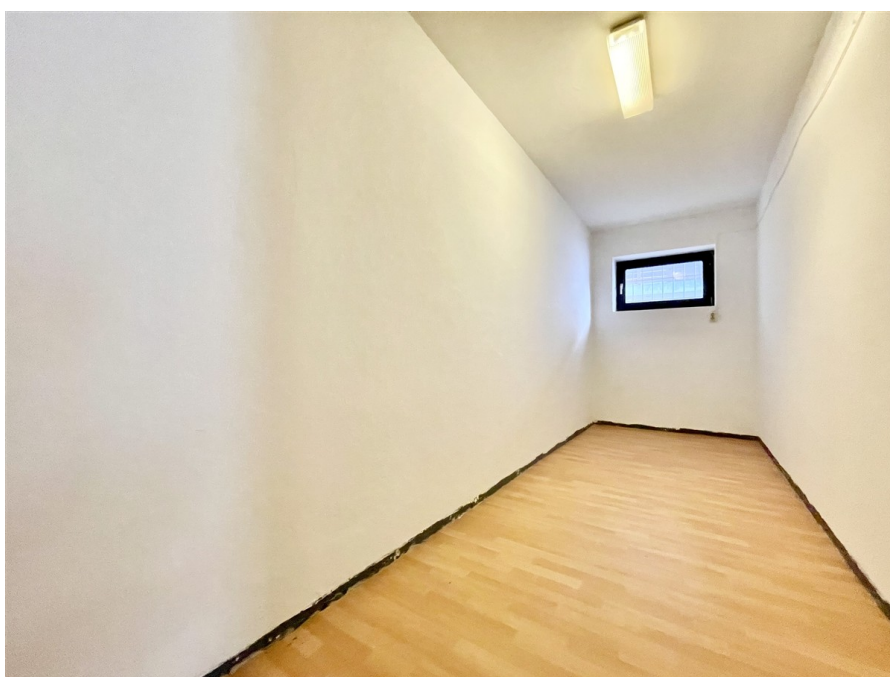
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



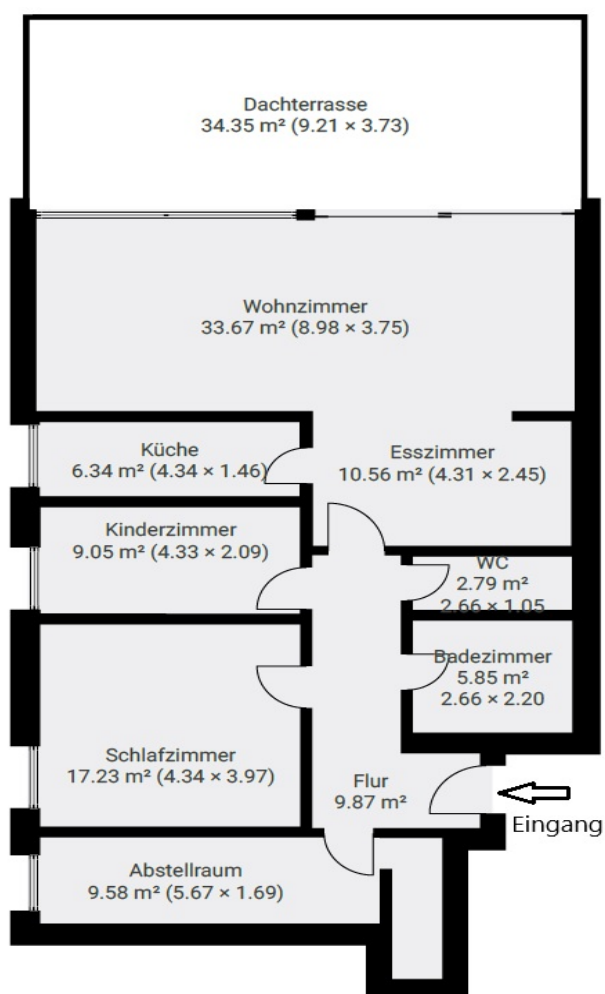
VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az első benyomás

Passaui penthouse lakásod – kilátással! Üdvözljük új otthonodban! Ez a lenyugózo, 3 szobás penthouse lakás a kényelmes életet tágas napozóterasszal ötvözi, garantálva a felejthetetlen pillanatokat a szabadban. Amint belépsz, máris megtapasztalod a különleges hangulatot. A hívogató eloszoba a jól megtervezett szobákba vezet. Egy nagy hálószooba és egy kisebb gardrób vagy dolgozószoba biztosít kényelmes pihenést. A zuhanyzós és kádas fürdőszoba pihenésre csábít, míg a különálló WC további kényelmet biztosít. A beépített konyha is benne van az apartmanban. Az abszolút fénypont a világos nappali és étkező. A padlótól a mennyezetig éro ablakoknak köszönhetően nemcsak a csodálatos világosságot élvezheted, hanem a zökkenőmentes átmenetet is a lélegzetelállító, körülbelül 33 m<sup>2</sup>-es délnyugati fekvésű teraszra – az Ön személyes oázisába a napsütésben! Akár egy nyugodt reggelt egy kávéval, akár egy meghitt estét a barátokkal – itt a legmagasabb életminőséget tapasztalhatod meg. A lakáshoz tartozik egy privát, zárható garázs is, amely biztonságot és kényelmet nyújt, és további 12 000 euróért vásárolható meg. A közvetlenül a lakásban található praktikus tárolóhelyiség extra tárolóhelyet biztosít. Ez a szoba a hozzá tartozó további 10 m<sup>2</sup>-rel nem része a megadott lakóterületnek. A lakás könnyen megközelíthető a Dr.-Sittler-Straße felől anélkül, hogy sok lépcsőn kellene felmenni. A vételár a következőképpen alakul: Lakás: 248 000 €, Garázs: 12 000 €, Teljes ár: 260 000 €. 34. számú lakás (közös tulajdonrész: 72,653/1000.), G7 garázs (külön tulajdonrész) (közös tulajdonrész: 11,995/1000.). Fenntartási tartalék 2023. december 31-én: 18 761,64 €, amelyből 3 164,57 € a lakásra jut. Havi... Többletköltségek: 319 € plusz 120,23 € fenntartási tartalék = 439,23 €

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Részletes felszereltség

- klassisches Penthouse-Feeling inklusive
- sofort beziehbar
- neuer Innenanstrich
- großzügige Süd-West-Balkonterrasse (33m<sup>2</sup>) mit schönem Blick ins Donautal
- großer und heller Wohn-Essbereich
- Kellerabteil auf der gleichen Etage
- Einbauküche vorhanden
- sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis (€ 2.130,-/m<sup>2</sup>)

**VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau**

## Minden a helyszínről

Die Wohnung befindet sich in Haidenhof-Nord. Bushaltestelle in direkter Nähe.

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 217.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
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: 25166011 - 94036 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)