

Passau / Grubweg

Sokoldalú szálláshely szabad italok és italozók számára PA-Grubwegben

VP azonosító: 25166029



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160,8 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 980 m²

VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Áttekintés

VP azonosító	25166029
Hasznos lakótér	ca. 160,8 m ²
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdőszobák	2
Építés éve	1957

Vételár	329.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018

VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Folyékony gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.07.2035	Teljes energiaigény	376.40 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1957

VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



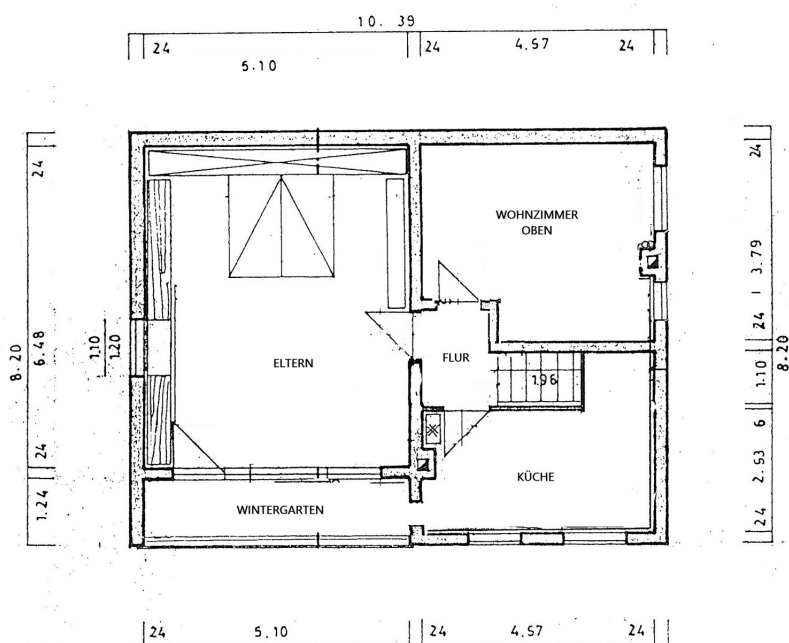
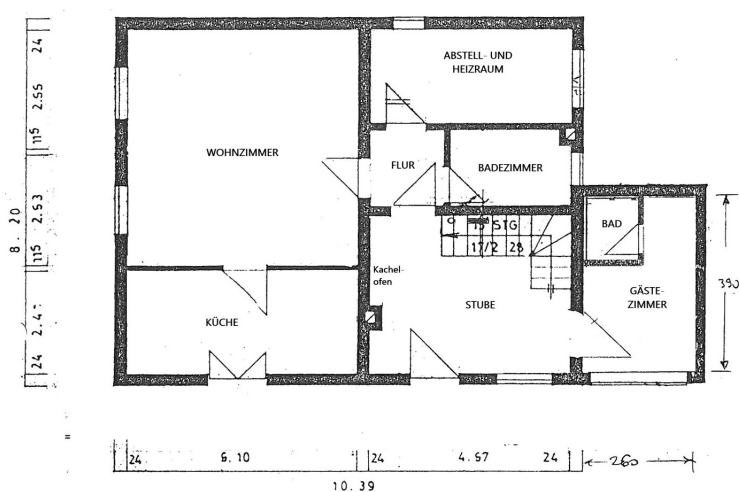
VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

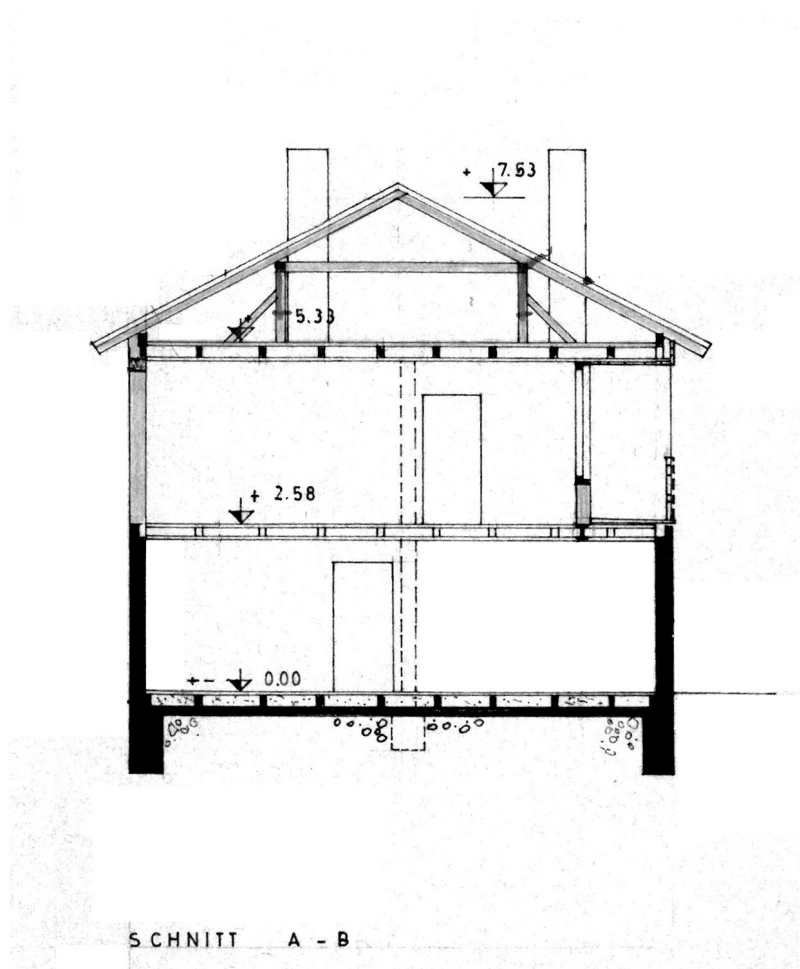
Az ingatlan



VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Az első benyomás

Passau külvárosában élni – igazán egyedülálló élmény. Egy egyedülálló ingatlan individualistáknak, a nyugalomra vágyóknak és a természet szerelmeseinek. Néha az otthon több, mint egy hely, ahol élhetünk. Ez egy menedék. Egy hely, amely szabadságot lélegzik. Egy tér, amely nem igényel kompromisszumokat. Ez a kivételes ingatlan pontosan ezt kínálja – egy nagy, teljesen bekerített, körülbelül 980 m²-es telken fekszik, mindössze 10 percre Passau történelmi belvárosától, mégis teljesen elszigetelten. Nincsenek közvetlen szomszédok. Csak Ön, háziállatai, ötletei – és a természet. A ház – tér a családnak, a kreativitásnak és az életnek: A főépületet egy emelettel bővítették, és 1971-ben készült el. Ma a ház körülbelül 160 m² lakóteret kínál, összesen 7 szobával – köztük 4 hálósobával és 2 fürdőszobával –, így bőséges helyet biztosítva családok, kreatív egyének vagy azok számára, akiknek egyszerűen sok helyre van szükségük. A ház masszívan épült, és gyakorlatilag azonnal beköltözhető. Ennek ellenére számos területen felújításra van szükség, így az új tulajdonosnak lehetősége nyílik a ház modernizálására és teljes mértékben saját elképzelései szerint alakítására. Különösen figyelemre méltóak: - Új tető (2017) lécezéssel és cserépburkolattal (befektetés > 20 000 €) - Fűtési rendszer (1998) folyékony gázzal (2750 l-es Progas tartály) - Vasbeton garázs (1989) később hozzáadott nyeregtetővel - Vízellátás a városi vízhálózaton keresztül - Szennyvízelvezetés működő emésztőgödörön keresztül - Optikai kábel közvetlenül a telken. Sokkal több, mint pusztán lakhatás – munka, tárolás, fejlesztés. Az ingatlan számos melléképületet foglal magában, hatalmas potenciállal: - Egy nagy muhely kályhával, ideális hobbi kézműveseknek vagy művészeknek - Két további fészer, tökéletes tárolásra vagy állattenyésztésre - Egy rönkház – sokoldalúan használható (bulik, lakhatás, tárolás, állatok) - Egy romos, használhatatlan régi épület az 1930-as évekből Különlegességek és történelem: - Az egykori asztalosmuhely bővítése: 1957 - A házhoz emeletráépítés: 1968–1971 - Dokumentált professzionális azbesztmentesítés (2009, 1,2 tonna Eternit panel) - Az ingatlan teljesen kerített – ideális gyermekek vagy állatok számára - A ház mögött saját kút található – alternatív vízellátás is elképzelhető - Nincsenek szomszédok, nincsenek elhanyagolt kilátások, nincsenek korlátozások – maximális magánélet - Természet, állatok, önmegvalósítás: Itt azt teheti, amit akar Konklúzió: Egyedülálló lehetőség szabad szellemek és látnokok számára Akár önállóan egyénről, művészről, állattartóról, szabadságra vágyó családapáról, vagy egyszerűen csak valakiről, aki értékeli a nyugalmat és a csendet Ez az ingatlan a tér ritka kombinációját kínálja, Nyugalom és lehetőségek, mindössze pár percre Passau központjától. Felkeltette érdeklődését? Kérje a teljes broszúrát, és egyeztessen időpontot személyes megtekintésre.

VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com