

Passau

Tágas kétlakásos ház gyönyörű telken, rengeteg hellyel az ötleteid számára

VP azonosító: 25166034



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 201,14 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 865 m²

VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

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

VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Áttekintés

VP azonosító	25166034
Hasznos lakótér	ca. 201,14 m ²
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdőszobák	2
Építés éve	1962

Vételár	585.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1997
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.10.2034	Végso energiafogyasztás	177.80 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



VP azonosító: 25166034 - 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 | Heiligegeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/passau



VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



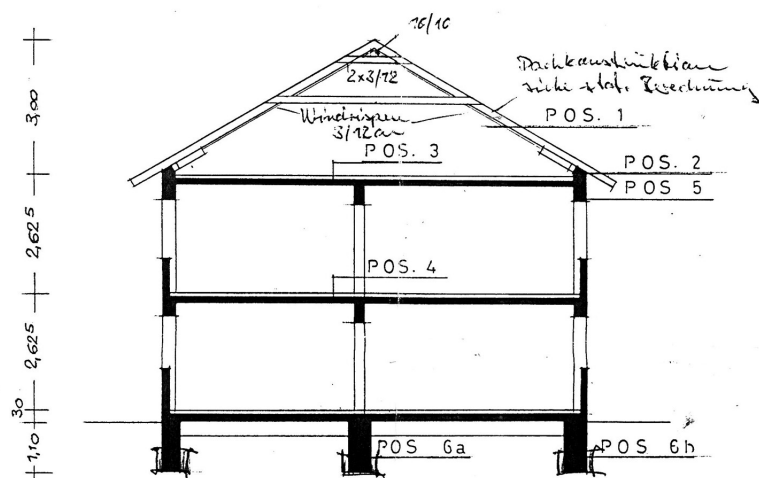
VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az ingatlan



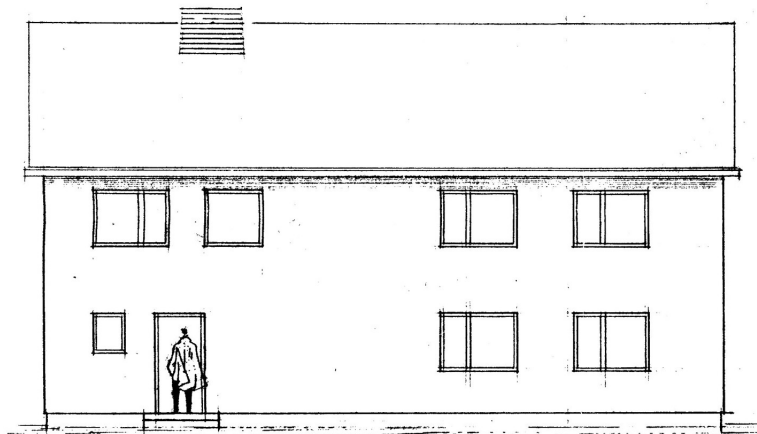
VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Alaprajzok

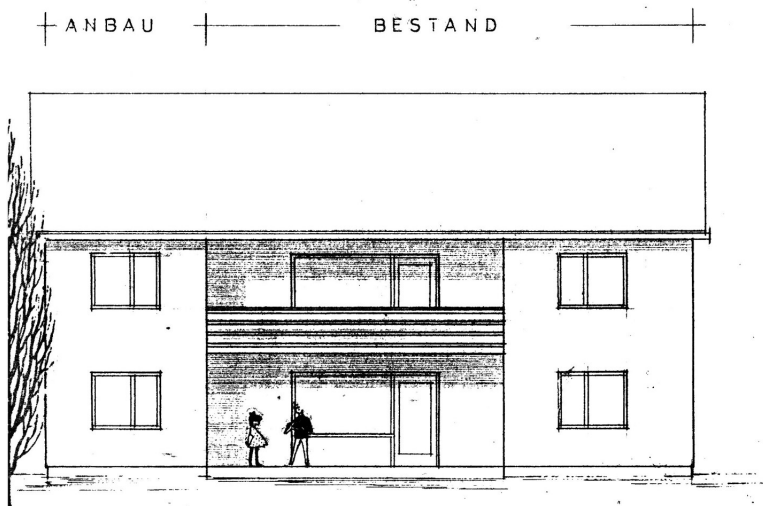


SCHNITT a b 1:100

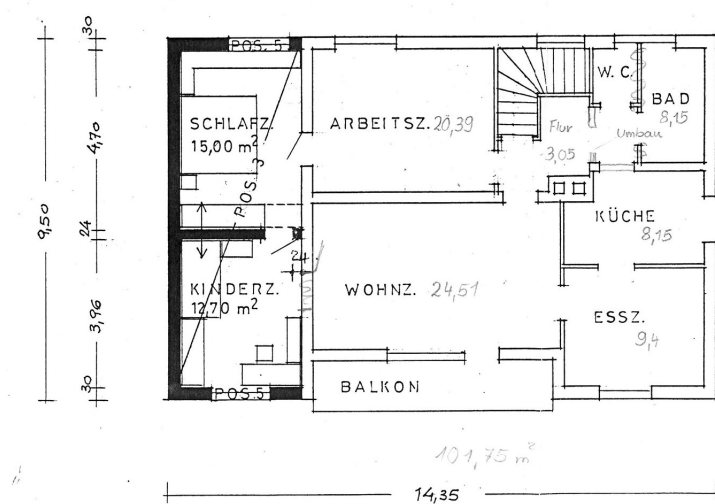
BESTAND ANBAU



NORDSEITE 1:100



SÜDSEITE 1:100



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

VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Az első benyomás

Ez a tágas, két garázzsal rendelkező, kétlakásos ház kiváló feltételeket kínál családok számára, akik a lakást és a munkát ötvözik, több generáció együtt élhetnek, vagy bérbe adhatják, több mint 200 m² lakóterülettel és 865 m² telekmérettel. Az ingatlant utoljára 2002-ben korszerűsítették, átgondolt alaprajzával és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel lenyugózó. A két lakóegység külön bejárattal rendelkezik, világos és barátságos. A ház összesen tíz szobájával – köztük négy-hat hálószobával – és két fürdőszobájával számos kialakítási lehetőséget kínál. Az elrendezés alkalmas nagyobb családok számára, többgenerációs otthonként vagy dolgozószoba kialakítására. A földszinten egy tágas elosztó fogadja Önt, amely a fő lakóterekbe vezet. A nagy nappali mellett további helyiségek találhatók, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A konyha bőséges pultfelületet és elegendő helyet kínál egy étkezőnek. A funkcionális földszintet egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba teszi teljessé. A szinte azonos elrendezésű felső szinten további szobák találhatók, amelyek hálószobaként vagy privát pihenőhelyként is használhatók. Egy modern fürdőszoba is ezen a szinten található. Minden szobában nagy ablakok biztosítanak kellemes fényt, és kilátást nyújtanak a tágas kertre. A világos nappali barátságos légkört és magas színvonalú lakhatási körülményeket biztosítanak. A déli fekvésű erkély tökéletes lehetőséget kínál a napsütés élvezetére. A jól karbantartott kültéri terület pihenésre és közös tevékenységekre csábít. Az ingatlan mérete számos lehetőséget kínál a kertészkedők számára, például játszóterek telepítésére, tágas terasz kialakítására vagy magasságyások építésére. A kétlakásos ház bőséges tároló- és háztartási helyiségekkel, valamint parkolási lehetőséggel is büszkélkedhet, részben a praktikus, kertkapcsolattal rendelkező pincének köszönhetően, amely kényelmessé teszi a mindennapokat. A házban egy jól működő, alacsony hőmérsékletű fűtési rendszer található, amelyet 2001-ben telepítettek. Az energiakoncepciót a használati melegvíz előállításához napenergia egészíti ki. A jól karbantartott szerkezet és az átgondolt alaprajz lehetőséget kínál arra, hogy saját lakáselképzeléseit és kívánságait kezelhető erőfeszítéssel valósítsa meg. Ez a kétlakásos ház az egyedi használati lehetőségeket ötvözi a kényelmes elhelyezkedéssel, és különösen alkalmas azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a teret, a rugalmasságot és a kellemes lakókörnyezetet. Örömmel mutatjuk be Önnek személyesen ezt a sokoldalú házat egy megtekintés során – győződjön meg a helyszínen a benne rejlő lehetőségekről.

VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

Minden a helyszínról

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 Fahradminuten 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.

VP azonosító: 25166034 - 94034 Passau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25166034 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com