

Passau

# Muemlékvédelem alatt álló épület: 3 szobás lakás látványos sziklakerttel

**VP azonosító: 25166042**



**VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85,94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

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

**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 25166042                 |
| Hasznos lakótér | ca. 85,94 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 1                        |
| Szobák          | 3                        |
| Hálósobák       | 1                        |
| Fürdoszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1564                     |

|         |                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár | 239.000 EUR                                                                        |
| Lakás   | Emelet                                                                             |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány A rendelkezések szerint nem kötelező

**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Capital

MAKLER-KOMPASS

DEZ 2023

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: 800 Immobilien

AN TEST: 3.804 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

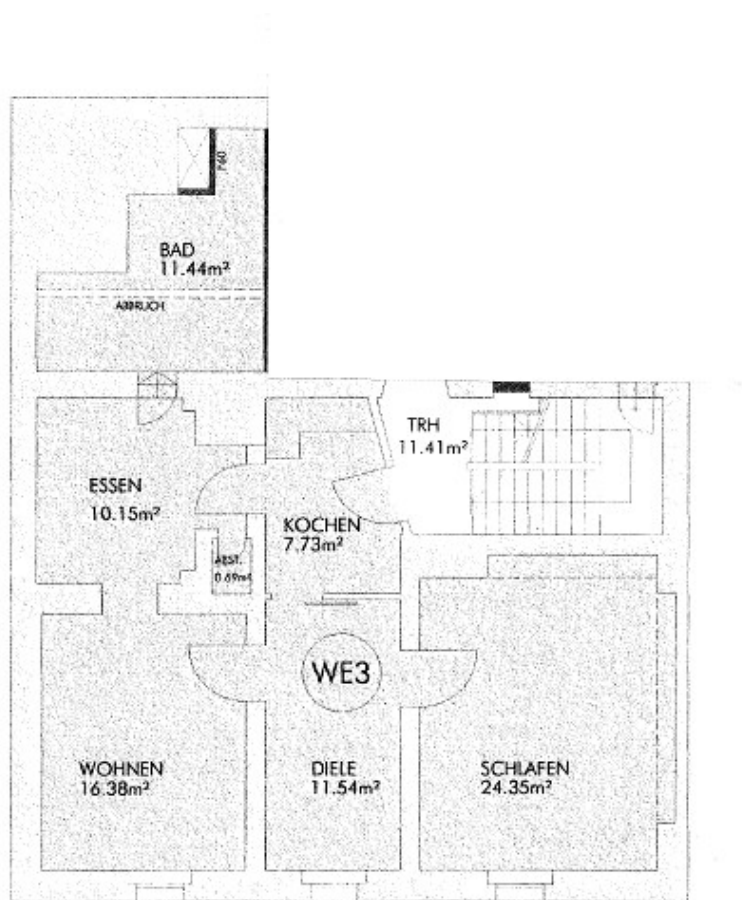
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## Az első benyomás

Ez az egyedülálló, 16. századi ingatlan műemlékvédelem alatt áll, és lenyűgözően ötvözi a történelmet a modern lakhatási kényelemmel. A hét lakásos épületet az évek során folyamatosan karbantartották és modernizálták, anélkül, hogy elvesztette volna különleges báját. 2017-ben az épület megkapta Passau város rangos homlokzati díját. Az 1999/2000-es bővítés során a második emeletet és a tetőteret magas színvonalon fejezték be. 2013 és 2017 között átfogó árvízvédelmi intézkedéseket hajtottak végre a legújabb szabványok szerint, majd 2020-ban közmű-elhárítást végeztek, és legutóbb, 2024-ben a kerti bejárat teljes felújítását. Ennek eredményeként az épület kiváló állapotban van. Az ingatlant központi gázfűtés biztosítja. A jelenleg eladó tágas, antik stílusú lakás üres, frissen festett, és azonnal beköltözhető. Egy hálósobával, egy beépített konyhabútorral és egy tárolóhelyiséggel, egy étkezővel, egy nappalival és egy nagy fürdósobával rendelkezik, káddal és dupla mosdóval. Mindez jól elosztott, körülbelül 83 m<sup>2</sup> lakóteret. A tagadhatatlan fénypont a lélegzetelállító sziklakertekből nyíló, a domboldalba lenyűgözően integrált rész. Ez a kivételes kültéri terület egyedi hangulatot teremt, és a város szívében egy ritka természeti darabbal bővíti ki a lakóteret. Itt hosszú nyári estéket tölthet egyedül vagy barátaival, grillezhet, békében olvashat egy könyvet, vagy egyszerűen csak élvezheti a kilátást. Ez a műemlékvédelem alatt álló ingatlan ötvözi a történelmet, a stílust és az életminőséget – ideális azok számára, akik értékelik a kivételes ingatlanokat. A jelenlegi közüzemi költségek és a tartalékok jelenleg újraszámítás alatt állnak.

**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## Részletes felszereltség

- Toller Ausblick über die Donau in die Passau Altstadt
- Parkettboden
- Einbauküche
- spektakulärer Feldengarten
- Kellerabteil
- Denkmalschutz
- Gaszentralheizung

**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung liegt zentraler am Rand der City, in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der Universität. Die Altstadt ist bequem zu Fuß erreichbar.

Eine gute Busanbindung sowie der nahegelegene Bahnhof sorgen für schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Mit dem Auto sind die B12, B8 und B85 sowie die A3 in wenigen Minuten erreichbar.

**VP azonosító: 25166042 - 94034 Passau**

## **További információ / adatok**

**ELDWÄSCHE:** 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: 25166042 - 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)**