

Passau - Haidenhof Süd

# Vonzó 4 szobás kerti apartman beépített konyhával és parkolóhellyel

VP azonosító: 25166044



VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88,65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

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

**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Áttekintés

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25166044                                       |
| Hasznos lakótér       | ca. 88,65 m <sup>2</sup>                       |
| Szobák                | 4                                              |
| Hálósobák             | 2                                              |
| Fürdoszobák           | 1                                              |
| Építés éve            | 2002                                           |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely,<br>10000 EUR (Eladó) |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 345.000 EUR                                                                        |
| Lakás                    | Emelet                                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Felszereltség            | Terasz                                                                             |

**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |                                                               |                     |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés | Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                     | Gáz           | Végso<br>energiafogyasztás                                    | 111.16 kWh/m²a      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.06.2034    | Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Energiaforrás                                     | Gáz           | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2002                |

**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Az ingatlan



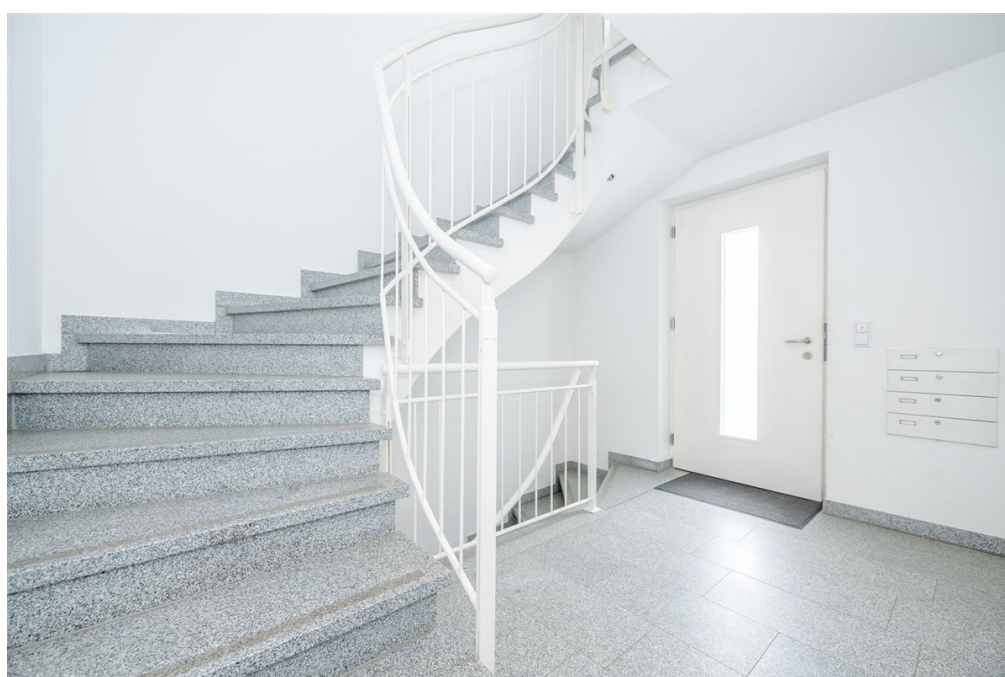
**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd

## 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**

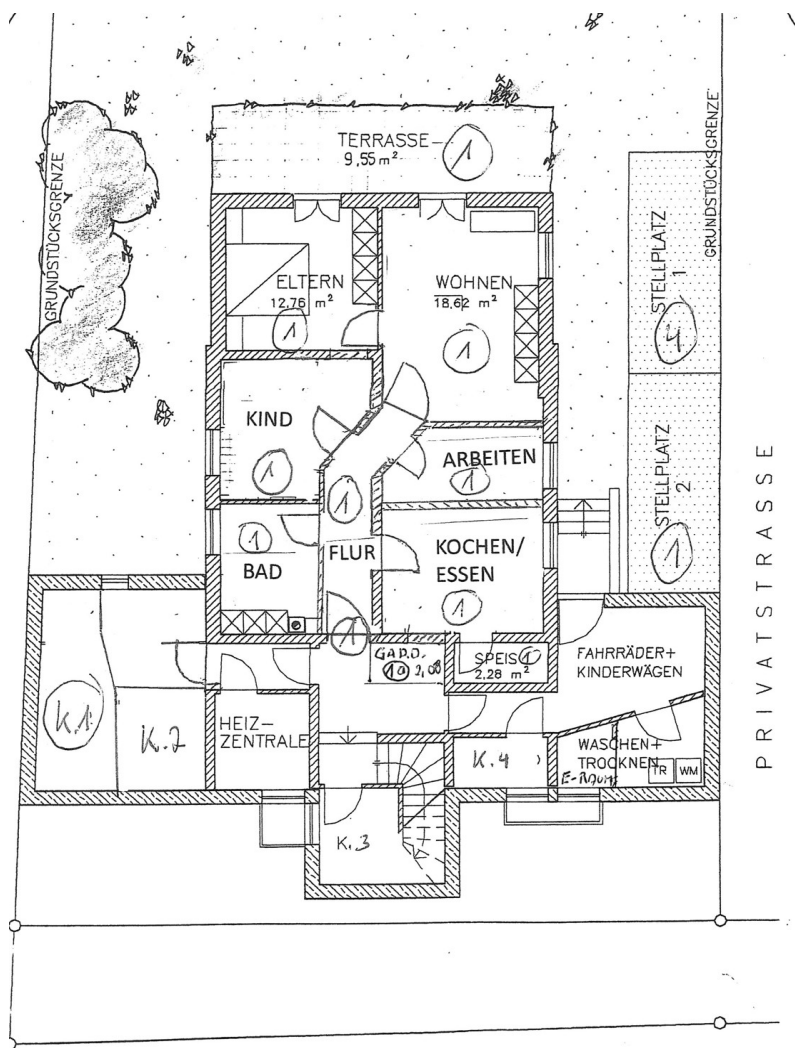
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Az első benyomás

Exkluzív élet a Haidenhof Southban – Kerti lakás déli fekvésű terasszal. Ez az építészeti vonzó, négylakásos épület Passau egyik legkeresettebb lakóövezetében, a népszerű Haidenhof South városrészben található. Eladó ez a vonzó kerti lakás tágas, déli fekvésű terasszal és hozzá tartozó kerttel. A 2002-ben épült ingatlant folyamatosan modernizálták (legutóbb 2021-ben), és lenyűgöző tömör téglaeépítészetével, kiváló minőségű berendezési tárgyaival és jól megtervezett alaprajzával. A lakás elegáns parkettával büszkélkedhet, amely meleg és hívogató légkört teremt. A modern, beépített konyha kamrával teszi élvezetessé a főzést, míg a világos, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba további kényelmet biztosít. A két kényelmes hálószoba mellett egy további szoba is rendelkezésre áll – ideális dolgozószobaként vagy vendégszobaként. Az abszolút fénypont a nyugodt, déli fekvésű terasz a hozzá tartozó kerttel, amely tökéletes a pihenésre és a kikapcsolódásra. Itt élvezheti saját személyes menedékét Passau egyik legkeresettebb lakóövezetében. A privát pincetároló és a kültéri parkolóhely további kényelmet biztosít. A lakás üresen kerül átadásra, így alkalmas mind saját tulajdonú lakásba költözök, mind befektetők számára. Vételi árak áttekintése: Lakás: 345 000 €; Parkolóhely: 10 000 €; Teljes vételár: 355 000 €. A futást és a meleg vizet központi gázfűtés biztosítja. A jelenlegi közüzemi költségek és a tartálékalapok újraszámítása folyamatban van.

**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Részletes felszereltség

- Top-Lage in Passau – Haidenhof Süd
- Neuwertige Wohnung in einem soliden und attraktiven Vier-Parteienhaus
- KFZ-Stellplatz
- Langfristige und solide Wertstabilität durch Lage und Qualität
- Kein Instandhaltungsstau
- Baujahr 2002, Modernisierung zuletzt 2021
- Massive Ziegelbauweise – langlebige Qualität
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- Modernes Tageslichtbad mit Duschwanne
- Ruhige, großzügige Terrasse in Südausrichtung
- Türsprechanlage und innenliegende Briefkastenanlage
- Fahrradkeller im Untergeschoss
- Universität und Klinikum fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken vor Ort
- Stadtbushaltestelle nur 50m entfernt
- City in 5 Minuten mit dem Bus erreichbar
- Autobahnanschluss A3 – Passau Süd in wenigen Minuten

**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## Minden a helyszínról

**Haidenhof Süd: Urban, ruhig und bestens angebunden**

Das 4-Parteien-Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Haidenhof Süd. Besonders die Terrassen- und Balkonseite des Hauses besticht durch eine angenehme Ruhe und einen grünen Ausblick – und das trotz der zentrumsnahen Lage.

Die Umgebung vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität: Kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs treffen hier auf ein entspanntes, gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Universität Passau sowie das Klinikum liegen nur etwa 7 Gehminuten entfernt – ideal für Mieter aus dem akademischen oder medizinischen Umfeld. Auch das Schulzentrum St. Anton, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für eine entspannte Freizeitgestaltung laden der nahegelegene Neuburger Wald sowie das beliebte Badezentrum "peb" zum Erholen, Sporttreiben oder Entspannen ein – ganz gleich zu welcher Jahreszeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nur ca. 50 Meter vom Hauseingang entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt – diese erreichen Sie mit dem Bus in etwa 5 Minuten, zu Fuß in rund 20 Minuten.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Der Autobahnanschluss A3 – Passau Süd ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für optimale Verbindungen in Richtung Deggendorf, Linz und München.

**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 111.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**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.**

**VP azonosító: 25166044 - 94032 Passau - Haidenhof Süd**

## 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)**