

Passau

# Renovierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit EBK, Stellplatz und Gartenterrasse

VP azonosító: 26166023



VÉTELÁR: 215.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

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

**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 26166023                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 53 m <sup>2</sup>    |
| Szobák                | 2                        |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1993                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|               |                                                                           |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár       | 215.000 EUR                                                               |
| Jutalék       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Felszereltség | Terasz, Beépített konyha                                                  |

**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                        | Gáz        | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 06.05.2028 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 100.90 kWh/m²a      |
|                                                      |            | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
|                                                      |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                |

**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN  
**Top-Makler Passau**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IRE Institut  
IM TEST: 4.2023 Makler HEFT 10/23  
GÜLTIG BIS: 09/24

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**T.: 0851 - 21 18 92 30**

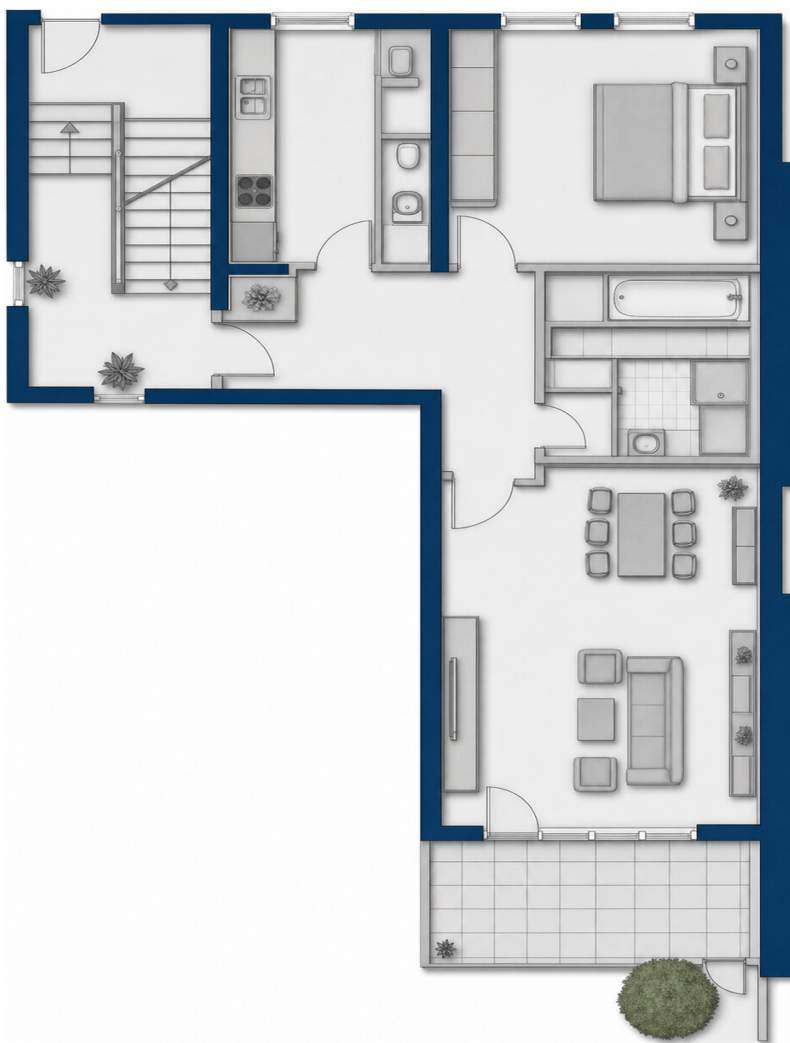
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

## Az elso benyomás

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss präsentiert sich in einem modernisierten und bezugsfertigen Zustand und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern interessante Perspektiven.

Die gelungene Kombination aus hochwertiger Ausstattung, praktischer Raumaufteilung und attraktivem Außenbereich macht die Immobilie zu einer langfristig wertbeständigen Investition.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und eröffnet einen direkten Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse sowie zum angrenzenden Gartenbereich, der exklusiv genutzt werden kann.

Dank des durchdachten Grundrisses sind alle Räume zentral über den Eingangsbereich erreichbar, wodurch die vorhandene Wohnfläche optimal genutzt wird.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen die hochwertigen Echtholzparkettböden in den Wohnräumen, die den Räumen eine natürliche und elegante Ausstrahlung verleihen.

Das zeitgemäß ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Fußbodenheizung sowie eine integrierte Lüftung und bietet damit zusätzlichen Wohnkomfort.

Die separate Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche einschließlich aller notwendigen Elektrogeräte ausgestattet und im Angebot enthalten.

Zum Gesamtpaket gehören außerdem ein eigener Kellerraum mit großzügigen Abstellmöglichkeiten sowie ein Außenstellplatz zur exklusiven Nutzung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit lediglich sieben Parteien und bietet dadurch eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre in überschaubarer Nachbarschaft.

Die Wohnung ist nicht bewohnt.

Kaufpreise im Überblick:

Wohnung inkl. Stellplatz und Keller: € 215.000

Das Wohngeld beträgt € 239,-, wobei € 40,- davon in die Rücklagen gehen.

Der Rücklagenstand zum 31.1.24 liegt bei € 24,742,68 mit Anteil für die Wohnung von ca. € 1716

**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

## Részletes felszereltség

- 53m<sup>2</sup>
- hochwertig renoviert
- Echtholzparkett
- modernes Badezimmer
- Terrasse mit Garten ( Südausrichtung)
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Stellplatz
- Kunststofffenster

**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich im beliebten Passauer Stadtteil Haidenhof-Nord und überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage sowie die gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen sehr gut gewährleistet, sodass die Passauer Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie die Universität bequem und schnell erreichbar sind. Auch die Bundesstraßen B8 und B12 sowie die Autobahn A3 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten eine optimale Verbindung in Richtung Deggendorf, Regensburg und Österreich.

Die Lage verbindet angenehmes Wohnen in einem gewachsenen Wohngebiet mit einer hervorragenden Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele des täglichen Lebens.

**VP azonosító: 26166023 - 94036 Passau**

## **További információ / adatok**

**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: 26166023 - 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)**