

Passau

## 3-Zi.-Maisonette-Wohnung mit zwei Balkons und toller Sicht in begerhrter Lage

**CODICE OGGETTO: 24166010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96,37 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24166010	Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Superficie netta	ca. 96,37 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Camere da letto	1	Caratteristiche	Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1985		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 10000 EUR (Vendita), 1 x Garage, 16000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau

## Dati energetici

Riscaldamento	GAS	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.02.2031	Consumo finale di energia	173.75 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	F

CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau

## La proprietà



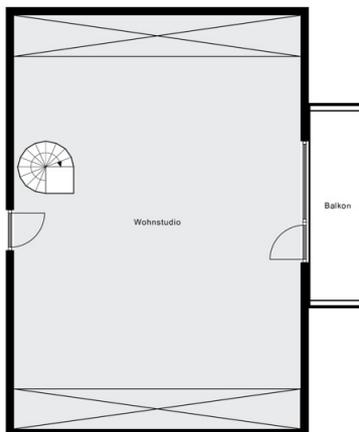
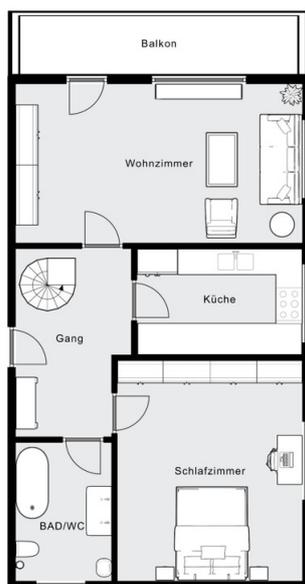
CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau**

## Una prima impressione

Diese gut geschnittene, teilsanierte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. Stock sowie im Dachgeschoss in einem 1985 erbauten 7-Parteien-Haus in einer der beliebtesten Lagen von Passau, Haidenhof-Süd, Richtung Inn schauend. Auf ca. 96m<sup>2</sup> erwartet Sie ein schöner, geräumiger Flur, welcher in das helle Bad mit Badewanne, Küche, dem gemütlichen Schlaf und Esszimmer führt. Nicht zu vergessen ist der tolle Süd-Balkon mit herrlicher Aussicht nach Österreich. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das Eichenholz verkleidete Wohnstudio im OG. Dieses ist auch separat durch das Treppenhaus zugänglich. Hier befindet sich ein weiterer Balkon, mit westlicher Aussicht. Die Immobilie überzeugt durch ihren äußerst durchdachten Grundriss, das Potenzial und die dadurch gute Vermiet- oder Bewohnbarkeit und die tolle und ruhige Lage. Damit das Parken am Standort einfach wird, ist eine Garage und ein Carport vor dem Haus vorhanden. Hier ist besonders hervorzuheben, dass man von der Garage aus über den Hausflur trockenen Fußes in die Wohnung gelangen kann. Garage und Carport sind zusätzlich zu bezahlen. Somit ergibt sich folgender Endpreis: Kaufpreis Wohnung: € 259.000, Kaufpreis Garage: € 16.000, Kaufpreis Carport: € 10.000. Kaufpreis gesamt: € 285.000 Es steht Ihnen außerdem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, sowie ein privates Kellerabteil. Durch die Lage der Immobilie ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben. Folgende Arbeiten wurden im Sommer/Herbst 2023 durchgeführt: - Fassadenneuanstrich - Erneuerung der Kamineinfassung - Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre - Überarbeitung der Dachuntersicht und der kompletten Holzverschalung - Balkonsanierung: Erneuerung der Bodenbeschichtung und Neubefliesung, Überarbeitung der Ziergitter, Erneuerung der Balkongeländersprossen Ebenso die Neuverlegung der Fußbodenbeläge mit hochwertigem Vinyl (außer in Küche und Bad)

**CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau**

## Dettagli dei servizi

- beehrte Lage in Haidenhof-Süd
- sehr gepflegtes 7-Parteienhaus
- hochwertiger Vinylboden in Holzoptik.
- sanierte Balkone
- neuer Fassadensanstrich
- tolle Sicht nach Österreich
- Maisonette Wohnung
- Süd- und Westbalkon
- eigenes Kellerabteil
- Carport sowie Garage

**CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau**

## Tutto sulla posizione

- begehrte Lage in Passau-Haidenhof-Süd - gute Infrastruktur - Bushaltestelle in direkter Nähe. - Einkaufsmöglichkeiten fußläufig zu erreichen

**CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2031. Endenergieverbrauch beträgt 173.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 24166010 - 94036 Passau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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