Passau / Grubweg

Moderne Doppelhaushälfte mit Garage in Waldrandlage

CODICE OGGETTO: 24166006

PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 183,66 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 340 m^2

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

- 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: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24166006
Superficie netta	ca. 183,66 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2025

Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 31 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

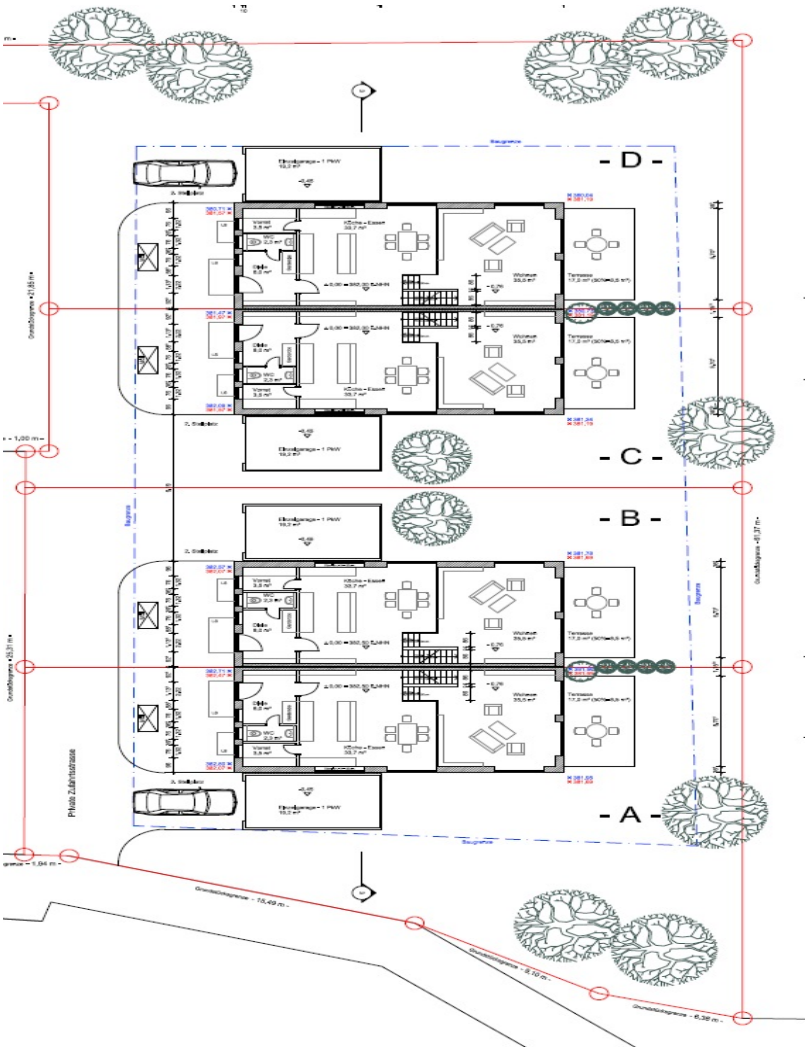
T.: 0851 - 21 18 92 30

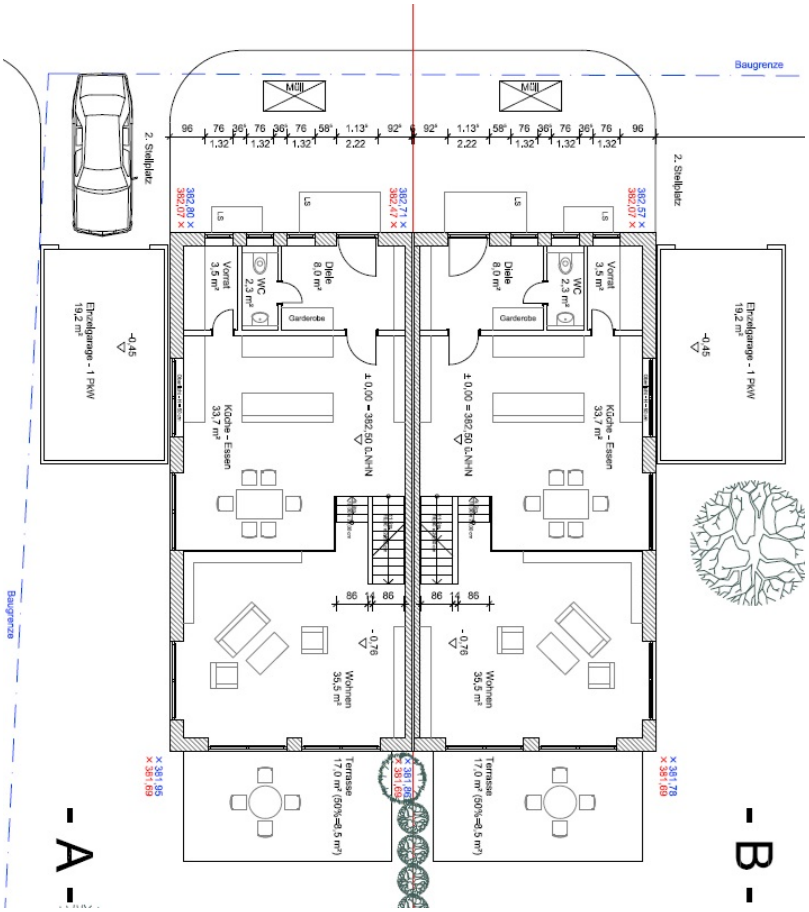
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

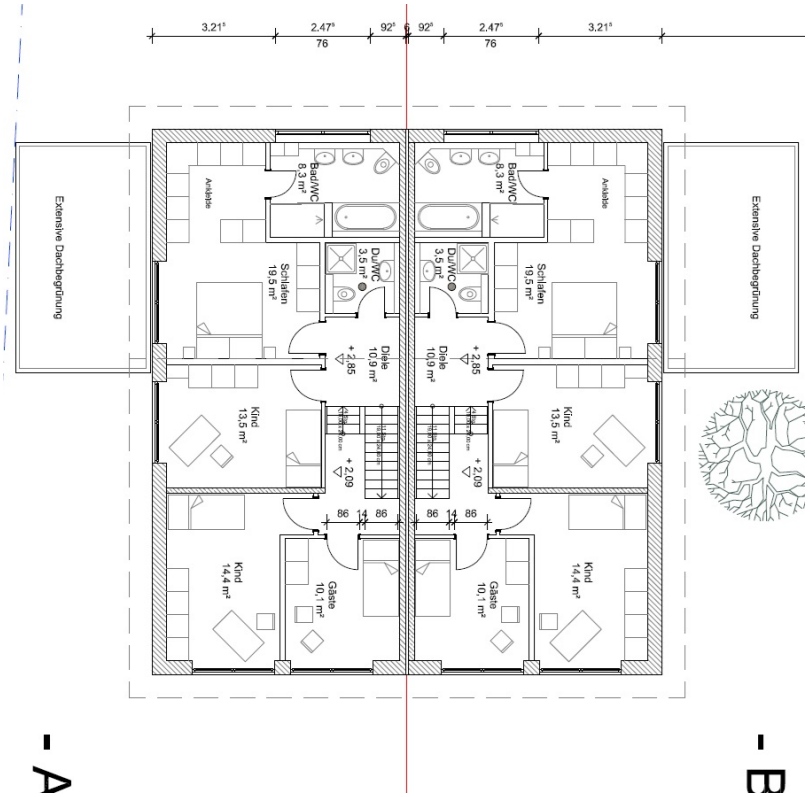
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

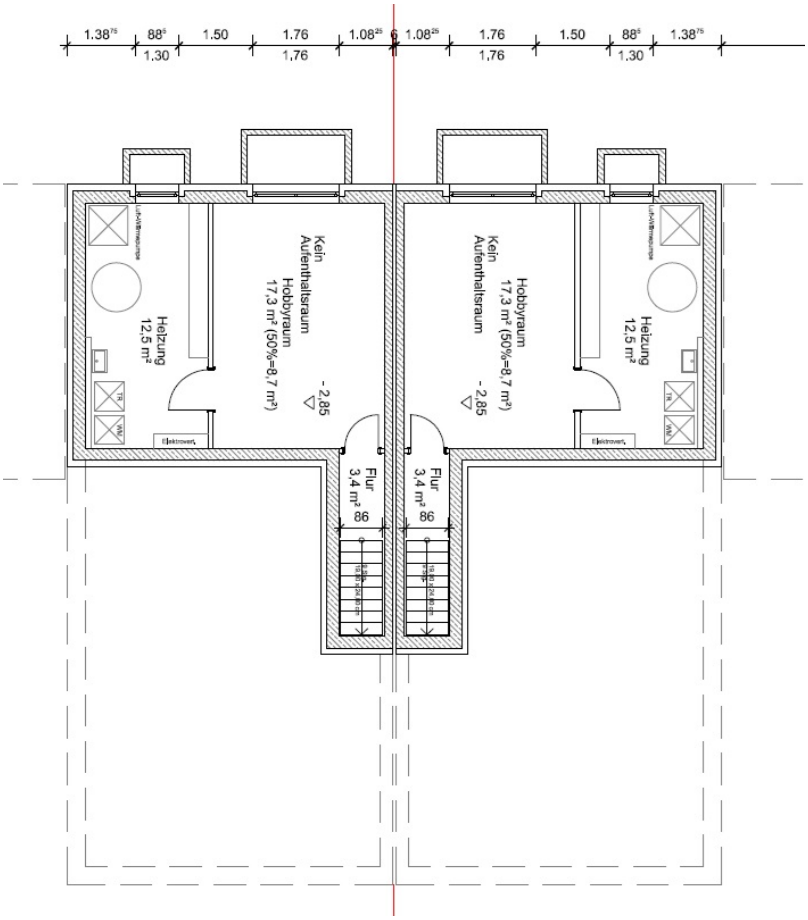
CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

Planimetrie




Baugrenze
2. Stellplatz
Einzelgarage - 1 PKW
19,2 m²
Vorrat
3,5 m²
WC
2,3 m²
Diele
8,0 m²
Garderobe
Küche - Essen
33,7 m²
± 0,00 = 382,50 ü.NHN
Wohnen
35,5 m²
Terrasse
17,0 m² (50%=8,5 m²)
- A -
- B -

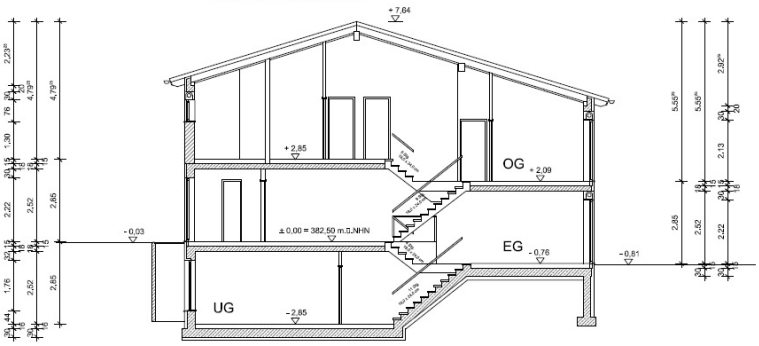

3.21°
2.47°
92°
92°
2.47°
3.21°
76
76
Extensive Dachbegrünung
Extensive Dachbegrünung
Bad/WC 8,3 m²
Bad/WC 8,3 m²
Ankleide
Ankleide
Schlafen 19,5 m²
Schlafen 19,5 m²
Du/WC 3,5 m²
Du/WC 3,5 m²
Diele 10,9 m²
Diele 10,9 m²
+ 2,85
+ 2,85
Kind 13,5 m²
Kind 13,5 m²
+ 2,09
+ 2,09
86 14 86
86 14 86
Kind 14,4 m²
Gäste 10,1 m²
Gäste 10,1 m²
Kind 14,4 m²
- A
- B



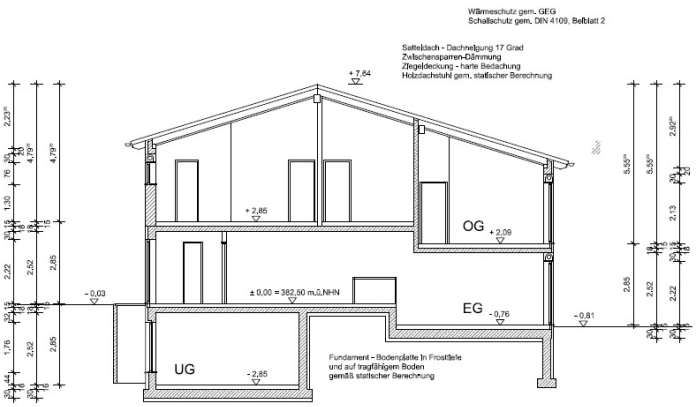
SCHNITT - 1

Wärmeschutz gem. GEG
Schallschutz gem. DIN 4109, Beiblatt 2

Satteldach - Dachneigung 17 Grad
Zwischensparren-Dämmung
Ziegeldeckung - harte Bedachung
Holzdachstuhl gem. statischer Berechnung



Fundament - Bodenplatte in Frosttiefe
und auf tragfähigem Boden
gemäß statischer Berechnung



SCHNITT - 2

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: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

Una prima impressione

Eine moderne Doppelhaushälfte mit Wärmepumpenheizung, Garage, Terrasse und Garten in einer der schönsten Waldrand-Lagen von PA-Grubweg. Auf Wunsch erhalten Sie eine Photovoltaikanlage mit 7,120 kWp, Speicher (6 kWh oder 10 kWh), Notstrom-Box sowie eine Wallbox für Ihr E-Auto (günstiger Mehrpreis).

Die Doppelhaushälfte ist in Splitlevel-Bauweise geplant und besteht aus drei Haupt-Etagen. Im Erdgeschoss findet das tägliche Leben statt. Ein fast 70m² großer und heller Koch-, Wohn-, Essbereich bildet hier das Zentrum des Hauses. Von hier gelangt man auch auf die Terrasse und in den Garten, der wiederum an ein Waldstück grenzt. Zudem verfügt das Erdgeschoss noch über einen Abstellraum sowie ein Eingangsbereich samt Gäste-WC.

Im Obergeschoss sind die Kinderzimmer sowie das großzügige Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich untergebracht. Zwei getrennte Bäder (Kinder und Eltern) sind bestens ausgestattet und verfügen über alles, was man von einem modernen Bad erwartet. Zudem gibt es auf dieser Etage einen weiteres Zimmer, dass sich als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Im Untergeschoss befinden sich neben dem Technik- und Heizraum noch ein praktischer Hobbyraum, der als Spa z.B. mit einer Sauna oder als großzügiges Büro genutzt werden kann.

Die Wohnfläche beträgt ca. 184m². Die zusätzliche Nutzfläche liegt bei ca. 32m².

Das Angebot entspricht genau den Bedürfnissen einer modernen Familie und bietet dementsprechend großzügigen Platz.

Die exakte Heraustrennung der Grundstücke, Flurnummernvergabe und eigentumsrechtliche Vermessung wird im Zuge der Beurkundung des Kaufvertrages erfolgen. Die gesamten Angaben sind aktuell noch ungefähre Angaben und können sich z.B. aus bautechnischen Gründen noch ändern.

Die Baufertigstellung ist für Anfang 2026 geplant. Dann wird auch der Energieausweis erstellt.

Alle Visualisierungen sind Einrichtungsvorschläge bzw. geben die Sichtweise des

Grafikers wieder und können vom tatsächlichen Ausstattungsumfang abweichen.

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

Dettagli dei servizi

- provisionsfrei für den Käufer
- 4 mögliche Schlafzimmer
- Hobbyraum im Untergeschoss
- fast 70m² großer Koch-, Wohn-, Essbereich plus Abstellraum
- ca. 184m² Wohnfläche
- moderne und helle Architektur
- toller Garten, direkt am Wald
- wunderschöne Lage in verkehrsberuhigter Straße
- perfekt für die Familie

==========

Auszug aus der Baubeschreibung:

- angestrebt wird ein KfW55-Haus
- Photovoltaik mit Speicher, Notstrom-Box und Wallbox (gegen günstigen Aufpreis)
- Außenwände: 36,5 cm starken Ziegel mit Dünnbettmörtel
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Rollläden bzw. Raffstore in Alu und elektrischen Antrieb
- alle Wohnräume erhalten Fußbodenheizung
- Garage mit elektrisch angetriebenen Hörmann Sektionaltoren
- hocheffiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasser- und Pufferspeicher

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

Tutto sulla posizione

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in ruhiger und grüner Lage im Breiteichweg.

Der beliebte Ortsteil Grubweg verfügt über einen Kindergarten sowie eine Grundschule (800 Meter). Zahlreiche Discounter, Apotheken und Ärzte sind zu Fuß erreichbar.

Die City erreicht man bequem per Bus (nä. Haltestelle in 400m), Fahrrad oder Auto in weniger als 10 Minuten.

Im Norden wie im Osten grenzt das Grundstück an eine Ausgleichsfläche im Sinne des bayerischen Naturschutzgesetztes. Eine weitere Bebauung ist dort somit nicht erlaubt.

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

Ulteriori informazioni

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: 24166006 - 94034 Passau / Grubweg

Partner di contatto

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

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com