

Passau

# Gewerbefläche mitten in Passau mit viel Potenzial

*CODICE OGGETTO: 24166030*



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

CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 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: 24166030 - 94032 Passau**

## A colpo d'occhio

|                     |          |                           |                        |
|---------------------|----------|---------------------------|------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 24166030 | Prezzo d'affitto          | Su richiesta           |
| Anno di costruzione | 1958     | Superficie<br>commerciale | ca. 258 m <sup>2</sup> |

CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 26.09.2029 |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |            | Consumo finale di energia                             | 96.60 kWh/m²a                       |
|                           |            | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                                |

CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau

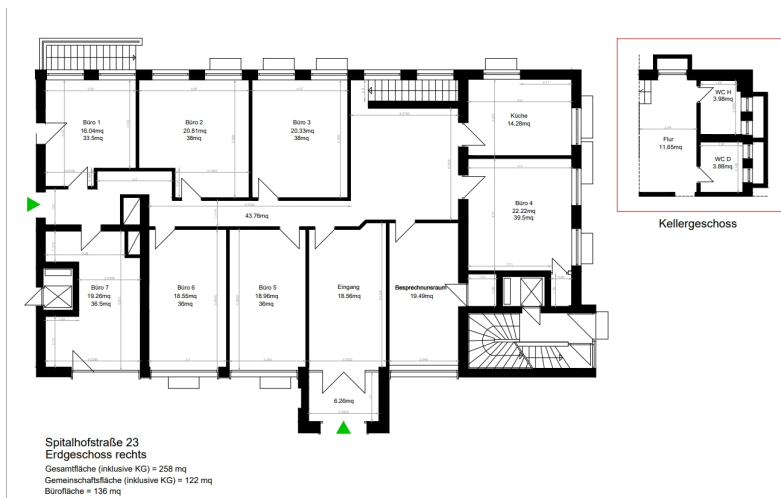
## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau**

# Planimetrie



**CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau**

## Una prima impressione

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und mieten Sie eine vielseitige Gewerbefläche in zentraler Lage von Passau! Diese Immobilie bietet Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend für Praxen, Kanzleien, Lagerräume und vieles mehr. Die Gewerbefläche befindet sich in einer zentralen und gut erreichbaren Lage in Passau Stadt. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen machen diesen Standort besonders attraktiv für Ihre Kunden und Mitarbeiter. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungsangebote, die das urbane Umfeld bereichern. Ausstattung und Gestaltung: Die Gewerbefläche kann je nach Bedarf variiert werden und bietet somit maßgeschneiderte Lösungen für Ihre geschäftlichen Anforderungen- die Immobilie lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Besondere Merkmale: Helle und großzügige Räume, die für ein angenehmes Arbeitsklima sorgen Moderne Infrastruktur mit schneller Internetanbindung und allen notwendigen Anschlüssen Barrierefreier Zugang zu den Räumlichkeiten Die Miete wird mit dem Eigentümer je nach Nutzung, Ausstattung und eventueller Sanierung vereinbart. Dies ermöglicht Ihnen, die optimalen Bedingungen für Ihr Unternehmen zu schaffen.

CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau

## Dettagli dei servizi

- Top-Lage
- Sofort beziehbar
- Vielseitig nutzbar

**CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau**

## Tutto sulla posizione

10 Meter: Bäckerei Müller 25 Meter: Bushaltestelle (Linie 5, 6 und 7) 500 Meter: EDEKA  
Stadtmarkt 1000 Meter: PA-Zentrum, Bahnhof, Arztpraxen, Klinikum, Universität



**CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 96.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 24166030 - 94032 Passau**

## 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](mailto:passau@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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