

Passau

Una proprietà unica per gli appassionati con viste spettacolari sul centro storico.

Codice oggetto: 25166035



PREZZO D'ACQUISTO: 1.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 321,98 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.393 m²

Codice oggetto: 25166035 - 94034 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: 25166035 - 94034 Passau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25166035
Superficie netta	ca. 321,98 m ²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1991

Prezzo d'acquisto	1.600.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2035	Consumo finale di energia	200.70 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

La proprietà



Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

La proprietà



Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

La proprietà



Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

La proprietà



Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

La proprietà



Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

La proprietà



Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

La proprietà

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

La proprietà



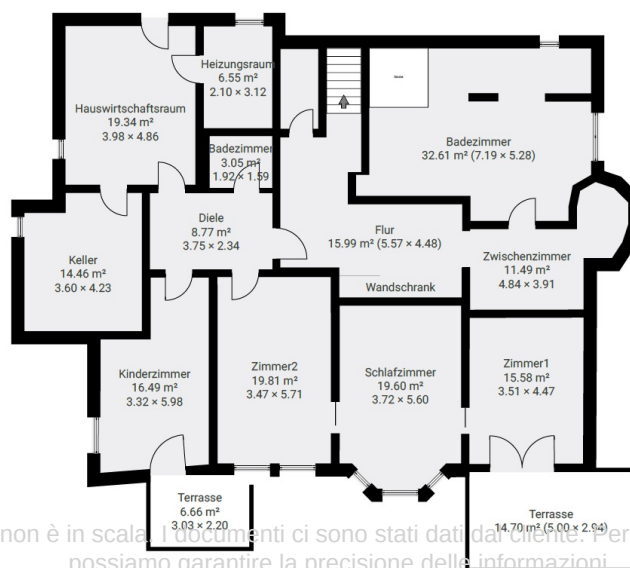
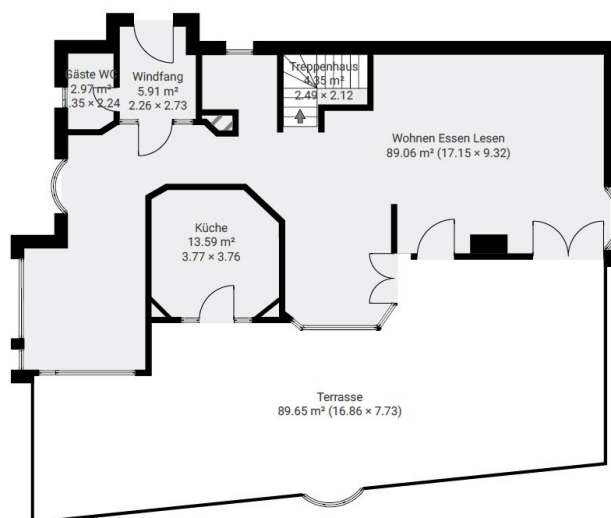
Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

La proprietà



Codice oggetto: 25166035 - 94034 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: 25166035 - 94034 Passau

Una prima impressione

Benvenuti in questo capolavoro architettonico con una vista impareggiabile su Passau. Questa proprietà non è la solita offerta immobiliare: è un pezzo da collezione. Per chi cerca qualcosa di speciale, che apprezza il valore dell'architettura e della posizione e che desidera concedersi il lusso di vivere in uno dei luoghi più spettacolari di Passau. Questa proprietà eccezionale si trova in una posizione unica con vista sulla città dei tre fiumi, offrendo una vista ineguagliabile: da qui si può godere di un panorama sul centro storico con tutti i suoi monumenti – uno spettacolo quotidiano che, in ogni stagione, è riservato solo a pochi eletti. La casa stessa è un'opera d'arte. Costruita nel 1991, ampiamente modernizzata nel 2017 e completata da una ristrutturazione parziale del tetto nel 2024, si presenta ora con assoluta discrezione e in perfetta armonia con l'ambiente circostante. L'architetto ha curato ogni dettaglio e ha integrato perfettamente l'edificio nel paesaggio. Niente è prodotto in serie: questa è una casa con un'anima. All'interno, troverete due piani di comfort abitativo che non lasciano nulla a desiderare: - un piano superiore completamente open space con un'ampia zona giorno, sala da pranzo e cucina con camino, oltre a una biblioteca per il relax, un bagno per gli ospiti e una dispensa. - un piano inferiore con quattro stanze, ideali per dormire, vestirsi o lavorare, con accesso alla spettacolare terrazza e un bagno molto spazioso con sauna e area benessere. - lavanderia, cantina, locale caldaia e accesso diretto al garage doppio. - un'ampia terrazza esposta a sud con vasca idromassaggio, probabilmente il posto più bello per godersi il tramonto su Passau. Una caratteristica particolarmente preziosa è l'attuale permesso di costruire per un'ulteriore casa con circa 120 m² di superficie abitabile su due piani: una rara opportunità per aumentare ulteriormente la versatilità di questa esclusiva proprietà. La certificazione energetica è attualmente in fase di preparazione e sarà disponibile per la visione.

Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

Dettagli dei servizi

- Spektakuläre Aussicht über Passau
- Architektonisches Meisterwerk mit Seele
- 2017 modernisiert, 2024 Dach saniert
- Gasheizung von 2008
- Offenes Obergeschoss mit Kamin
- Bibliothek als stilvoller Rückzugsort
- Wellnessbereich mit Sauna & Bad
- Südterrasse mit Whirlpool & Panorama
- Doppelgarage mit direktem Zugang
- Baugenehmigung für zweites Wohnhaus
- Ruhige Lage in der Ilzstadt
- 10 Gehminuten zur Altstadt
- Hochwertige Gastronomie fußläufig erreichbar
- Theater & Kultur in Nähe
- Top Schulen, Universität und Kliniken in der Umgebung
- Parks und Sportanlagen in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsanbindung in Minuten

Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

Tutto sulla posizione

Das Anwesen liegt absolut diskret und gut versteckt in absoluter Ruhe in der schönen Passauer Ilzstadt. Von hier aus sind es weniger als 10 Gehminuten durch den neu erschlossenen Fahrrad- und Fußgängertunnel in die Passauer Altstadt, wo sich inmitten einer lebendigen und attraktiven Umgebung ein besonderes Lebensgefühl entfaltet, geprägt von der Nähe zu historischen Sehenswürdigkeiten und naturnahen Flusslandschaften. Die unmittelbare Umgebung lädt zu vielseitigen Genussmomenten und kulturellen Erlebnissen ein, die das Wohnen zu etwas Besonderem machen.

Die Vielfalt der Annehmlichkeiten in fußläufiger Entfernung bereichert den Alltag: Hochwertige Gastronomie mit ausgewählten Restaurants und Cafés bietet kulinarische Optionen nur wenige Minuten entfernt. Das renommierte Scharfrichterhaus sorgt mit abwechslungsreichem Theaterprogramm für kulturelle Abwechslung. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen und Gymnasien gewährleistet eine gute Förderung der nächsten Generation. Die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zu den Kliniken sowie Apotheken in angenehmer Gehweite gesichert. Für Erholung sorgen gepflegte Parks und Sportanlagen, die eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und Natur bieten.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in 2 bis 3 Minuten Fußweg und dem Bahnhof Passau weniger als 10 PKW-Minuten, garantiert eine bequeme Mobilität und unterstreicht die zentrale Lage.

Dieses Umfeld verbindet Privatsphäre mit urbaner Lebensqualität und macht die Lage ideal für all jene, die Wert auf ruhiges, komfortables und vielseitiges Wohnen legen.

Codice oggetto: 25166035 - 94034 Passau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 200.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Codice oggetto: 25166035 - 94034 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com