

Passau

## Attico di 3 locali con vista panoramica e garage: soggiorno inondato di luce con ampia terrazza solarium

Codice oggetto: 25166011



PREZZO D'ACQUISTO: 248.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,53 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25166011 - 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: 25166011 - 94036 Passau

## A colpo d'occhio

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Codice oggetto   | 25166011                  |
| Superficie netta | ca. 119,53 m <sup>2</sup> |
| Vani             | 3                         |
| Camere da letto  | 2                         |
| Bagni            | 1                         |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 248.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2008                                                                      |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.12.2027 | Consumo finale di energia                             | 217.00 kWh/m²a                      |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                                |

Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## La proprietà



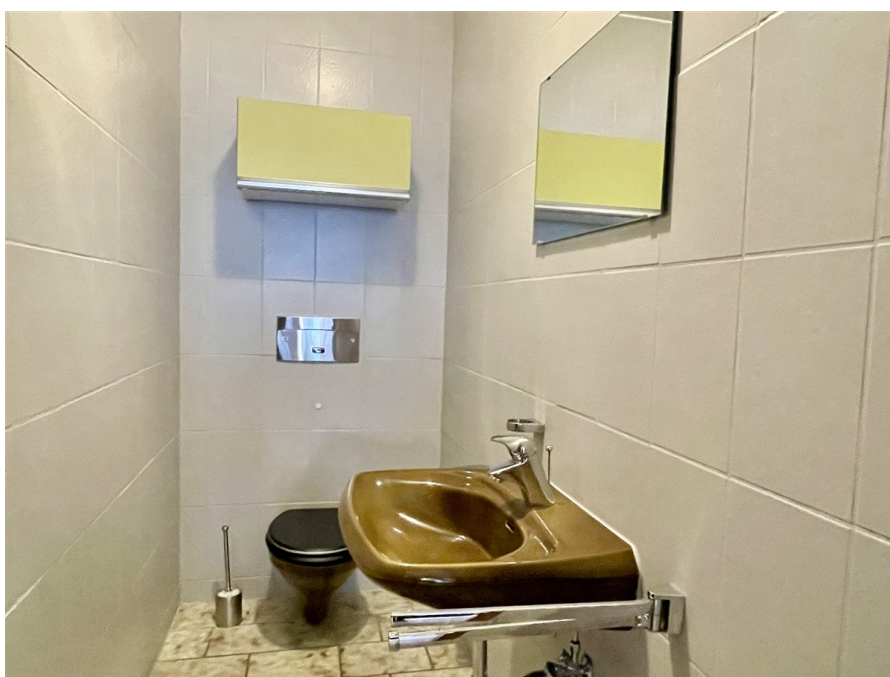
Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**  
MÄRKER-KOMPASS  
MAY 2024  
**Top-Makler Passau**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: 100 Immobilien  
AN TEST: 3.903 Makler  
GÜLTIG BIS: 09/25

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)

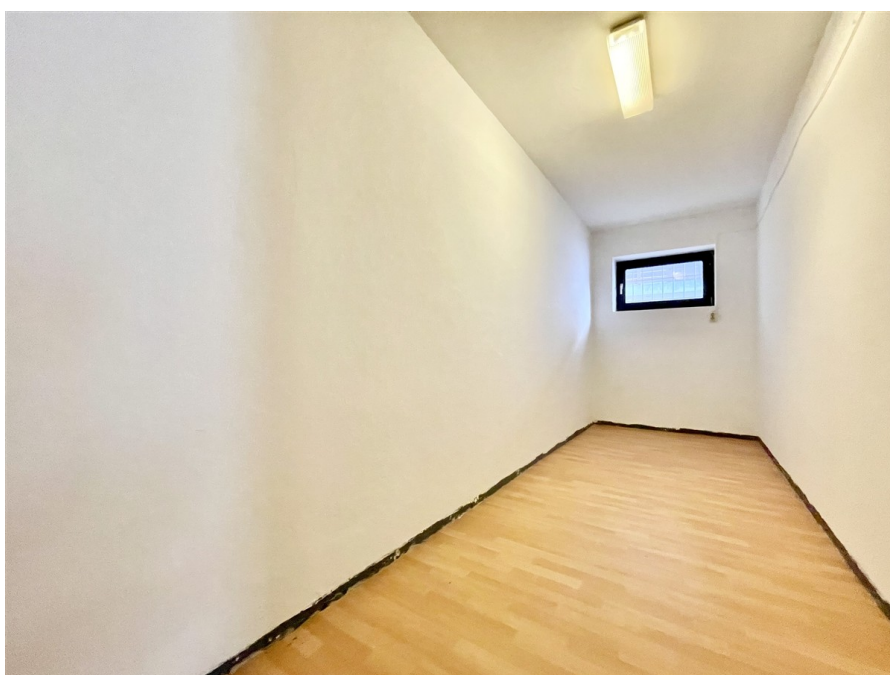
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## La proprietà



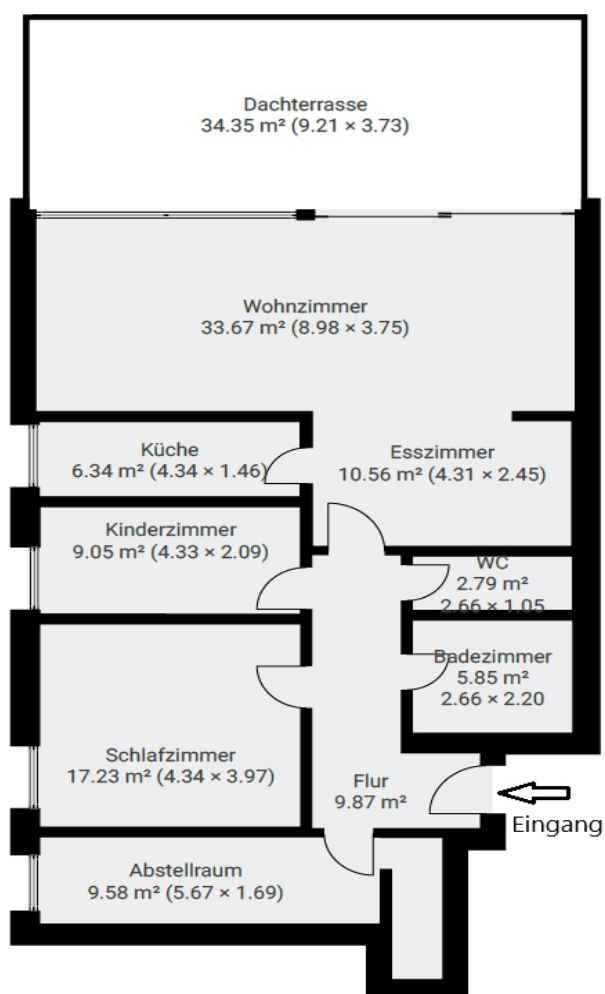
Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166011 - 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: 25166011 - 94036 Passau

## Una prima impressione

Il tuo attico a Passau: vivere con vista! Benvenuti nella vostra nuova casa! Questo splendido attico di 3 locali combina un soggiorno confortevole con un'ampia terrazza solarium, garantendo momenti indimenticabili all'aria aperta. Non appena varcata la soglia, vi sentirete avvolti da un'atmosfera speciale. L'accogliente ingresso vi conduce agli ambienti ben progettati. Un'ampia camera da letto e una piccola cabina armadio o ufficio offrono comodi rifugi. Il bagno con doccia e vasca invita al relax, mentre un WC separato offre ulteriore comfort. È inclusa una cucina attrezzata. Il punto forte è la luminosa zona giorno e pranzo. Grazie alle finestre a tutta altezza, godrete non solo di una meravigliosa luminosità, ma anche di un passaggio senza soluzione di continuità verso la splendida terrazza esposta a sud-ovest di circa 33 m²: la vostra oasi personale al sole! Che vi godiate rilassanti mattine con un caffè o piacevoli serate con gli amici, qui vivrete la massima qualità della vita. Oltre all'appartamento, è incluso un garage privato con serratura, che offre sicurezza e comfort, acquistabile con un supplemento di 12.000 €. Un pratico ripostiglio direttamente all'interno dell'appartamento offre ulteriore spazio di archiviazione. Questo locale, con i suoi ulteriori 10 m², non è incluso nella superficie abitabile indicata. L'appartamento è facilmente raggiungibile da Dr.-Sittler-Straße senza dover salire molte scale. Il prezzo di acquisto è così composto: Appartamento: € 248.000, Garage: € 12.000, Prezzo totale: € 260.000. Appartamento n. 34 (quota di comproprietà: 72.653/1.000), Garage G7 (proprietà separata) (quota di comproprietà: 11.995/1.000). Riserva di manutenzione al 31 dicembre 2023: € 18.761,64, di cui € 3.164,57 assegnati all'appartamento. Spese mensili: € 319 più riserva di manutenzione € 120,23 = € 439,23

Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## Dettagli dei servizi

- klassisches Penthouse-Feeling inklusive
- sofort beziehbar
- neuer Innenanstrich
- großzügige Süd-West-Balkonterrasse (33m<sup>2</sup>) mit schönem Blick ins Donautal
- großer und heller Wohn-Essbereich
- Kellerabteil auf der gleichen Etage
- Einbauküche vorhanden
- sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis (€ 2.130,-/m<sup>2</sup>)

Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in Haidenhof-Nord. Bushaltestelle in direkter Nähe.

Codice oggetto: 25166011 - 94036 Passau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 217.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
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: 25166011 - 94036 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)