

Passau / Grubweg

Proprietà versatile per spiriti liberi e persone dinamiche in PA-Grubweg

Codice oggetto: 25166029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160,8 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m²

Codice oggetto: 25166029 - 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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25166029
Superficie netta	ca. 160,8 m ²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1957

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione

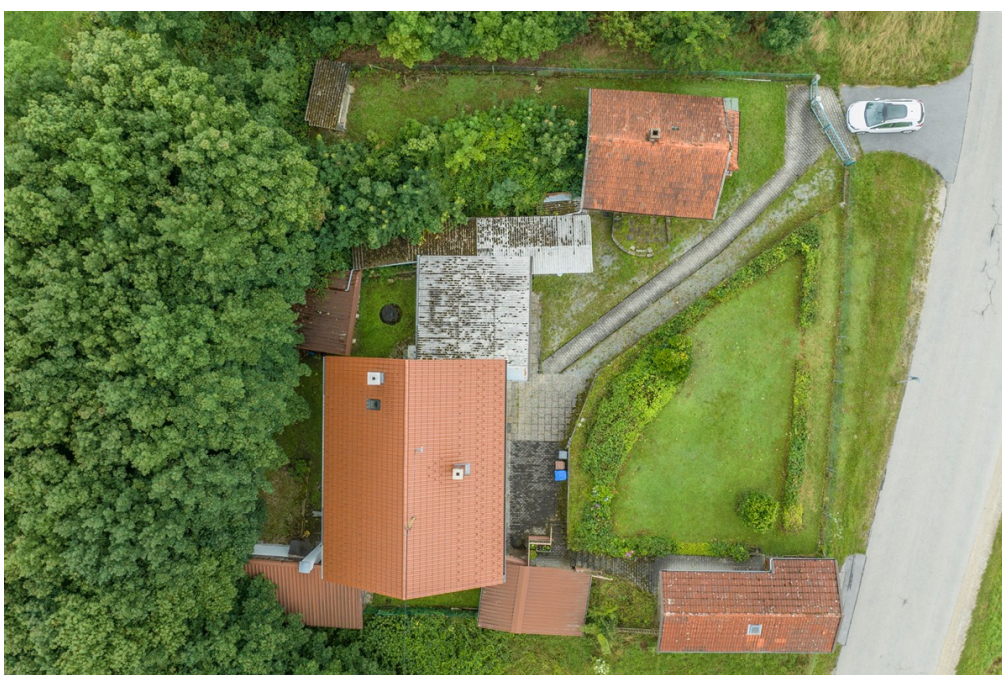
Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Dati energetici

Riscaldamento	Gas liquido	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2035	Consumo energetico	376.40 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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



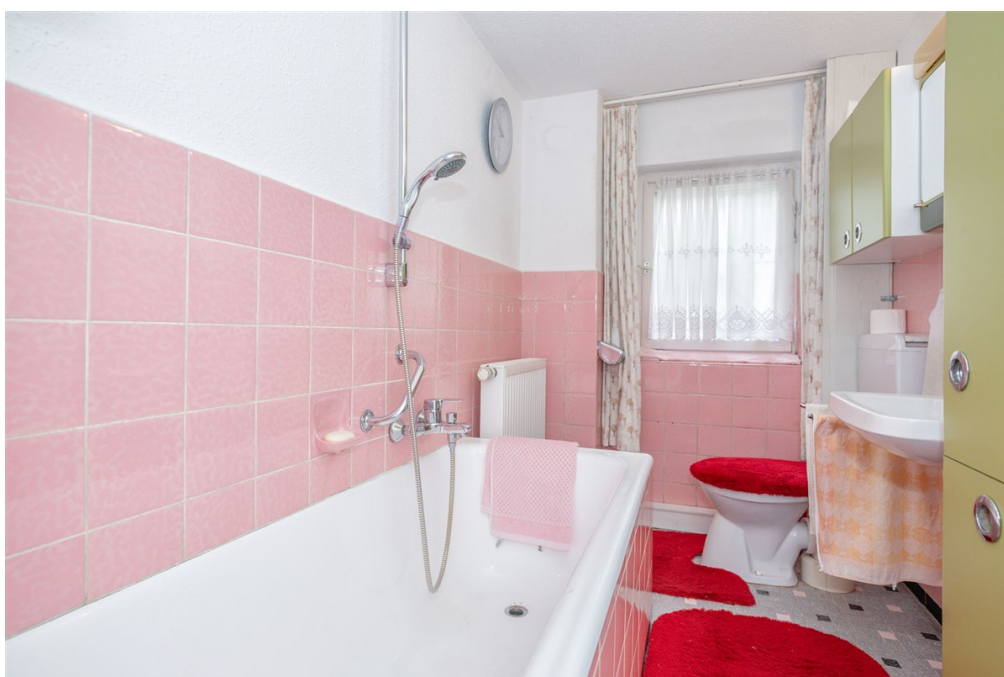
Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà



Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

La proprietà



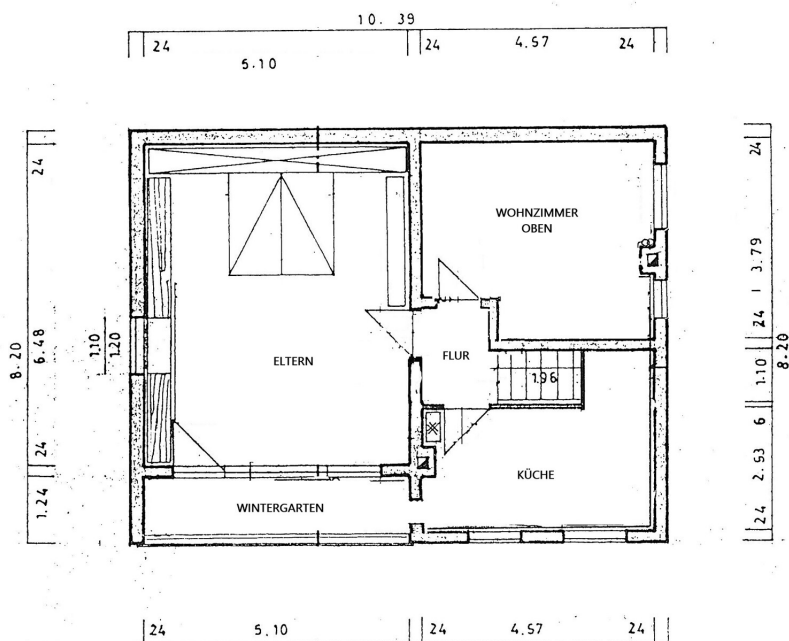
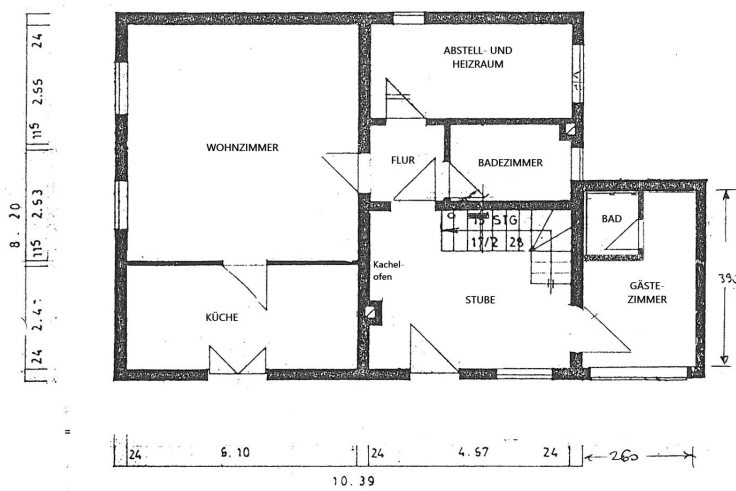
Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

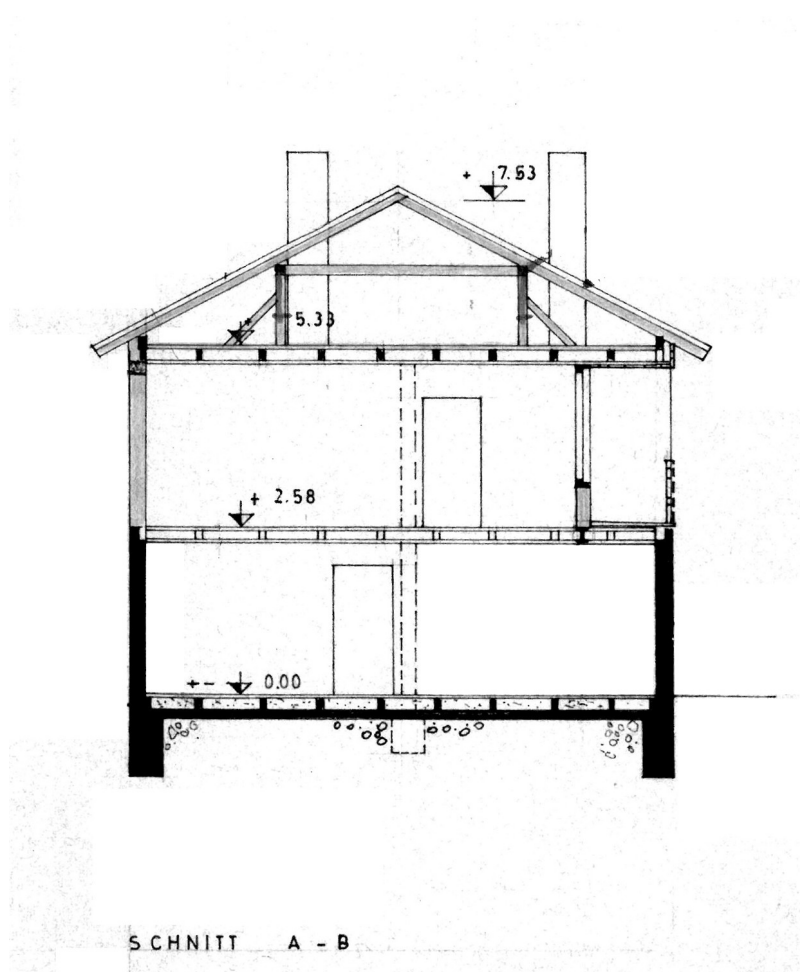
La proprietà



Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

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: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Una prima impressione

Vivere alla periferia di Passau: un'esperienza davvero unica. Una proprietà unica nel suo genere per individualisti, amanti della tranquillità e della natura. A volte, una casa è più di un semplice posto dove vivere. È un santuario. Un luogo che respira libertà. Uno spazio che non richiede compromessi. Questa proprietà eccezionale offre proprio questo: immersa in un ampio terreno completamente recintato di circa 980 m², a soli 10 minuti dal centro storico di Passau, ma in completa privacy. Nessun vicino diretto. Solo tu, i tuoi animali domestici, le tue idee e la natura. La casa: spazio per la famiglia, la creatività e la vita: la casa principale è stata ampliata con un piano aggiuntivo e completata nel 1971. Oggi, la casa offre circa 160 m² di superficie abitabile con un totale di 7 stanze, tra cui 4 potenziali camere da letto e 2 bagni, offrendo ampio spazio per famiglie, creativi o semplicemente per chi ha bisogno di molto spazio. La casa è solidamente costruita ed è praticamente pronta per essere abitata immediatamente. Tuttavia, sono necessari lavori di ristrutturazione in molti ambiti, dando al nuovo proprietario l'opportunità di modernizzare e progettare la casa interamente secondo i propri desideri. Particolarmente degni di nota: - Nuovo tetto (2017) con listelli e copertura in tegole (investimento > 20.000 €) - Impianto di riscaldamento (1998) a gas liquido (serbatoio Progas da 2.750 l) - Garage in cemento armato (1989) con tetto a due falde aggiunto successivamente - Approvvigionamento idrico tramite la rete idrica comunale - Smaltimento delle acque reflue tramite fossa settica funzionante - Cavo in fibra ottica direttamente sulla proprietà. Molto più che vivere: lavorare, immagazzinare, sviluppare. La proprietà comprende diverse dependance con un enorme potenziale: - Un grande laboratorio con una stufa, ideale per artigiani o artisti amatoriali - Due capannoni aggiuntivi, perfetti per lo stoccaggio o l'allevamento di animali - Una baita in tronchi - uso versatile (feste, soggiorno, stoccaggio, animali) - Un vecchio edificio fatiscente e inutilizzabile degli anni '30 Caratteristiche speciali e storia: - Ampliamento dell'ex laboratorio di falegnameria: 1957 - Aggiunta di un piano alla casa: 1968-1971 - Rimozione professionale documentata dell'amianto (2009, 1,2 tonnellate di pannelli Eternit) - La proprietà è completamente recintata - ideale per bambini o animali - Un pozzo privato si trova dietro la casa - è concepibile un approvvigionamento idrico alternativo - Nessun vicino, nessuna vista trascurata, nessuna restrizione - massima privacy - Natura, animali, autorealizzazione: qui puoi fare ciò che vuoi Conclusione: un'opportunità unica per spiriti liberi e visionari Che tu sia un individuo autosufficiente, un artista, un proprietario di animali, una persona di famiglia con un desiderio di libertà o semplicemente Per chi apprezza la pace e la tranquillità. Questa proprietà offre una rara combinazione di spazio, tranquillità e potenziale, a pochi minuti dal cuore di Passau. Ti interessa? Richiedi la brochure completa e prenota il tuo appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Dettagli dei servizi

- ca. 980?m² Grundstück in Alleinlage
- ca. 160?m² Wohnfläche, 7 Zimmer
- 4 mögliche Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Komplette eingezäunt, keine Nachbarn
- 10 Min. in die Passauer Altstadt
- Neues Dach 2017 (über 20.000?€)
- Heizung 1998, Flüssiggas-Tank 2.750?l
- Stahlbeton-Garage mit Giebeldach
- Werkstatt, Schuppen, Holzhütte vorhanden
- Abwasser über Klärgrube, Wasser vom Netz
- Eigener Brunnen hinter dem Haus
- Glasfaserkabel vor dem Grundstück
- Rückzugsort für Individualisten & Tierfreunde

Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Tutto sulla posizione

Ihre Lage – versteckt und doch mitten im Leben

Was dieses Anwesen besonders macht, ist die seltene Kombination aus absoluter Ruhe und hervorragender Anbindung: Hier wohnen Sie abgeschieden, aber keineswegs abseits.

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die historische Altstadt von Passau – mit all ihren Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und dem besonderen Flair dreier Flüsse.

Der nächste Supermarkt (EDEKA Schwaiberg) ist nur rund 1 km entfernt – bequem auch mit dem Fahrrad erreichbar.

Die B12 (Grubweg) liegt in unmittelbarer Nähe und macht das Anwesen auch für Pendler ideal. Wer den öffentlichen Nahverkehr nutzen möchte, erreicht die nächste Bushaltestelle zur Innenstadt in etwa 500 Metern.

Codice oggetto: 25166029 - 94034 Passau / Grubweg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 376.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25166029 - 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