

Passau

# Spaziosa casa bifamiliare su un bellissimo terreno con tanto spazio per le tue idee

Codice oggetto: 25166034



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

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201,14 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 865 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25166034 - 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: 25166034 - 94034 Passau

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25166034                  |
| Superficie netta    | ca. 201,14 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 10                        |
| Camere da letto     | 6                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1962                      |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 585.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1997                                                                      |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.10.2034 | Consumo finale di energia                             | 177.80 kWh/m²a                      |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1962                                |



Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà





Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà





Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà





Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà





Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà





Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà





Codice oggetto: 25166034 - 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 | Heiligegeistgasse 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: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà





Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà





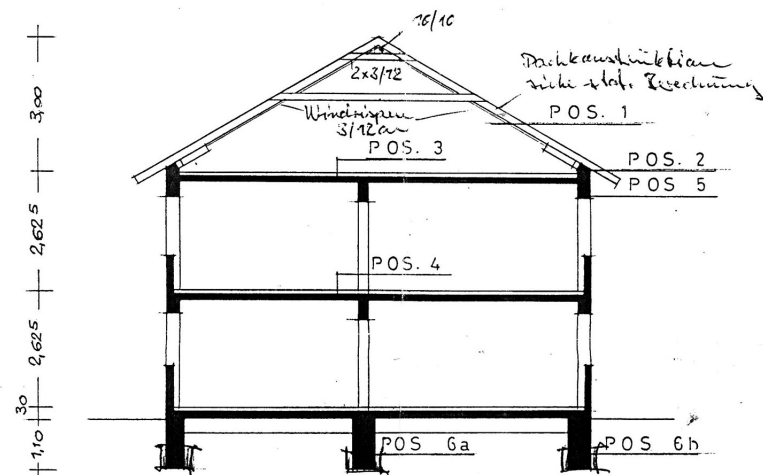
Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## La proprietà



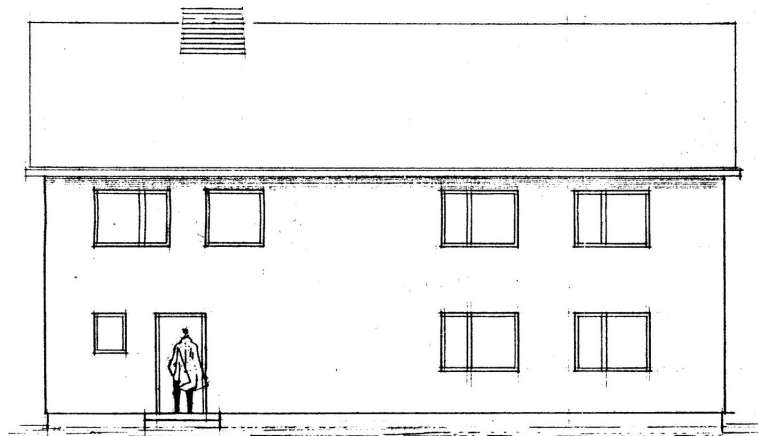
Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## Planimetrie



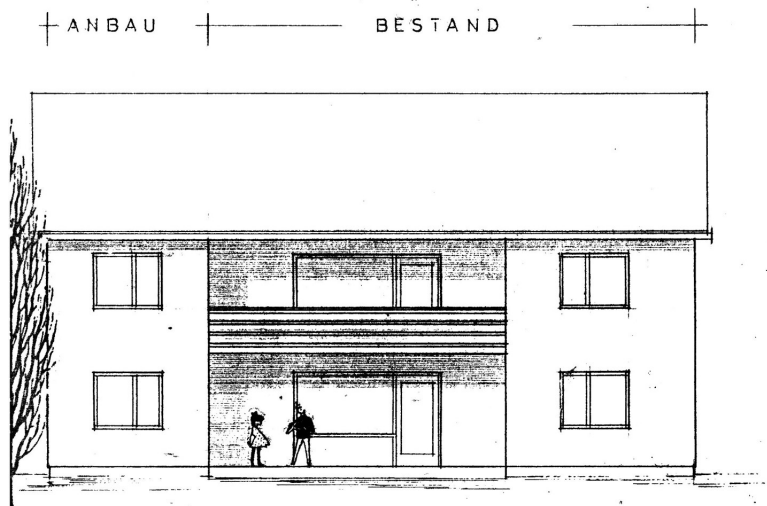
SCHNITT a b 1:100

BESTAND ANBAU

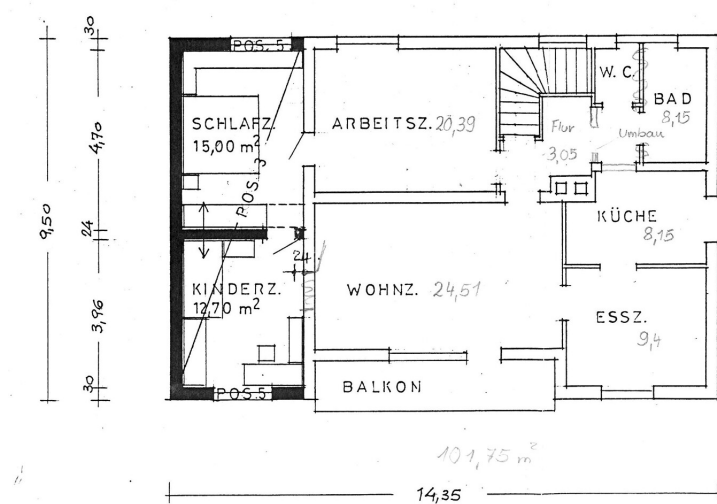


NORDSEITE 1:100





SÜDSEITE 1:100



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: 25166034 - 94034 Passau

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare con due garage offre condizioni eccellenti per famiglie, che desiderano combinare vita e lavoro, vivere in comunità multigenerazionale o affittare, con una superficie abitabile di oltre 200 m<sup>2</sup> e un terreno di 865 m<sup>2</sup>. Ristrutturata l'ultima volta nel 2002, la proprietà colpisce per la sua planimetria ben studiata e le versatili opzioni di utilizzo. Le due unità abitative hanno ciascuna ingressi separati e sono luminose e accoglienti. Con un totale di dieci stanze, di cui da quattro a sei camere da letto, e due bagni, la casa offre numerose possibilità di progettazione. La disposizione è adatta per una famiglia numerosa, come casa multigenerazionale o per creare un ufficio in casa. Il piano terra accoglie con un ampio corridoio che dà accesso alle zone giorno principali. Oltre all'ampio soggiorno, ci sono altre stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. La cucina offre ampio piano di lavoro e spazio sufficiente per una zona pranzo. Un bagno con luce naturale completa il funzionale piano terra. Al piano superiore, dalla disposizione pressoché identica, troverete ulteriori stanze che possono essere utilizzate come camere da letto o come rifugi privati. Su questo piano si trova anche un bagno moderno. Le ampie finestre in tutte le stanze garantiscono una piacevole luminosità e offrono una vista sull'ampio parco. Le luminose zone giorno offrono un'atmosfera accogliente e condizioni abitative di alta qualità. Il balcone esposto a sud offre l'opportunità perfetta per godersi il sole. L'area esterna ben curata invita al relax e alle attività in comune. Le dimensioni della proprietà offrono una varietà di possibilità per gli amanti del giardinaggio, come l'installazione di attrezzature da gioco, la creazione di un'ampia terrazza o la costruzione di aiuole rialzate. La casa bifamiliare vanta inoltre ampi spazi di stoccaggio e di servizio, nonché un parcheggio, grazie anche alla sua pratica cantina con accesso diretto al giardino, che rende la vita quotidiana comoda. La casa è dotata di un efficiente sistema di riscaldamento a bassa temperatura installato nel 2001. Il concetto energetico è completato dall'energia solare termica per l'acqua calda sanitaria. La struttura ben curata e la planimetria ben studiata offrono l'opportunità di realizzare le proprie idee e i propri desideri abitativi con un impegno gestibile. Questa casa bifamiliare coniuga possibilità di utilizzo personalizzate con una posizione comoda ed è particolarmente adatta ad acquirenti che apprezzano spazio, flessibilità e un ambiente abitativo piacevole. Saremo lieti di presentarvi personalmente questa versatile casa durante una visita: lasciatevi convincere del suo potenziale direttamente sul posto.



Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## Dettagli dei servizi

Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße 865 m<sup>2</sup>  
Fenster von 2001  
Inbetriebnahme der aktuellen Heizung: 2001 (mit aktuellem Prüfbericht)  
Solarthermie  
Zweifamilienhaus mit zwei Einheiten  
Separate Zugänge für beide Wohnungen  
Insgesamt (2x 5) = zehn Zimmer  
Vier bis sechs Schlafzimmer  
Flexible Raumaufteilung  
Geeignet für Mehrgenerationenwohnen  
Ideal für Wohnen und Arbeiten  
Großes Wohnzimmer  
Helle, freundliche Wohnbereiche  
Küche mit Essbereich  
Tageslichtbäder vorhanden  
Obergeschoss mit Südbalkon  
Große Fenster, viel Licht  
Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz für Spielgeräte  
Keller mit Gartenzugang  
Ausreichend Abstell- und Nutzflächen  
2 Garagen  
Vorteilhafte Lage

Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## Tutto sulla posizione

Da wo die Stadtteile Hals, Grubweg und Hacklberg aufeinander treffen, liegt dieses Anwesen nahe der Ilz und trotzdem hochwassersicher. Mit guter Verbindung sowohl in den Bayrischen Wald als auch nach Passau (5 PKW-Minuten). In 500 Meter ist man fußläufig in der Altstadt.

Die hervorragende Infrastruktur für Familien zeigt sich auch in der Nähe zu Bildungseinrichtungen: Kindergärten und Grundschulen sind in nur 6 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie das Gisela-Gymnasium und das Gymnasium Leopoldinum in knapp 15 Minuten bequem erreichbar sind. Die Universität Passau ist ebenfalls gut angebunden und in rund 15 Fahradminuten erreichbar, was auch älteren Kindern und Jugendlichen attraktive Perspektiven eröffnet. Gesundheitliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von 5 bis 10 Minuten sichergestellt, ergänzt durch nahegelegene Kliniken, die für alle Notfälle bestens gerüstet sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Bushaltestellen, darunter „Ilzleite“ in nur 2 Minuten Fußweg, gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt. Für längere Strecken ist der Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was Familien flexible Reisemöglichkeiten bietet.

Codice oggetto: 25166034 - 94034 Passau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25166034 - 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](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)