

Passau / Haidenhof

## Luminoso e moderno appartamento di 3 locali al piano terra con balcone esposto a sud e garage

Codice oggetto: 25166039



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

- 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: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25166039	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 97 m²	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2		
Bagni	1		
Anno di costruzione	2002	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
		Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.06.2034	Consumo finale di energia	111.16 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## 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

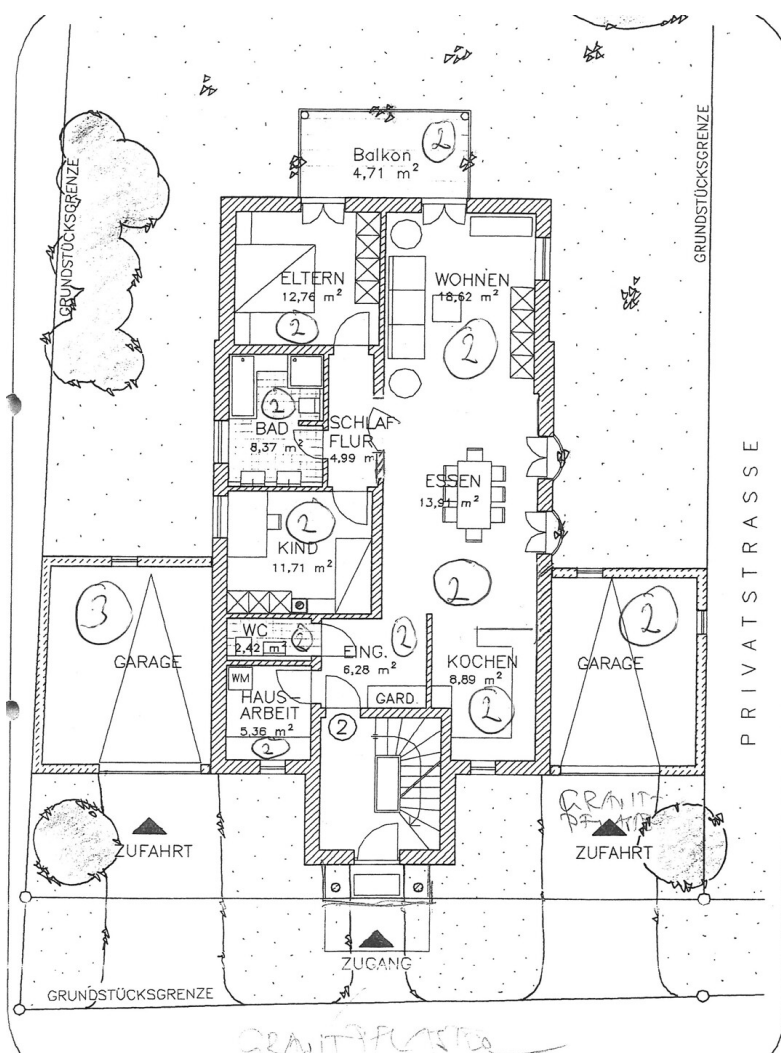
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## 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: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## Una prima impressione

La tua nuova casa a Haidenhof Sud: Arriva, sentiti a casa, vivi: questo appartamento al piano terra di quasi 100 m<sup>2</sup> (1.000 piedi quadrati) si trova in un moderno edificio di quattro unità nel ricercato quartiere di Haidenhof Sud. Qui, l'eleganza senza tempo incontra il comfort moderno. La planimetria aperta con elegante pavimento in parquet e un'ampia cucina, soggiorno e sala da pranzo creano un'atmosfera che irradia immediatamente calore e sicurezza. Cucinare diventa un piacere nella moderna cucina attrezzata, mentre il luminoso bagno con luce naturale e un ulteriore WC per gli ospiti aumentano il comfort abitativo. Un pratico ripostiglio assicura che ogni cosa abbia il suo posto. Due camere da letto offrono un piacevole rifugio. Un punto forte è il soleggiato e tranquillo balcone esposto a sud con vista sul fiume Inn: il tuo rifugio privato per rilassarti a fine giornata. Per una maggiore comodità, sono disponibili una cantina privata e un garage singolo. L'appartamento è disponibile immediatamente prima del passaggio di proprietà, rendendolo un'opzione interessante sia per i proprietari che per gli investitori. Prezzo di acquisto dell'appartamento: 375.000 €. Prezzo di acquisto per il garage singolo: € 25.000. Prezzo di acquisto totale: € 400.000. Riscaldamento e acqua calda sono forniti centralmente tramite un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Le spese correnti per le utenze e i fondi di riserva sono in fase di ricalcolo.

Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## Dettagli dei servizi

- Top-Lage in Passau – Haidenhof Süd
- Neuwertige Wohnung in einem soliden und attraktiven Vier-Parteienhaus
- Einzelgarage
- Langfristige und solide Wertstabilität durch Lage und Qualität
- Kein Instandhaltungsstau
- Baujahr 2002, Modernisierung zuletzt 2021
- Massive Ziegelbauweise – langlebige Qualität
- Zentralheizung mit Erdgas
- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche & Wanne
- Ruhiger, großzügiger Balkon in Südausrichtung
- Türsprechanlage und innenliegende Briefkastenanlage
- Fahrradkeller im Untergeschoss
- Universität und Klinikum fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken vor Ort
- Stadtbus-Haltestelle nur 50m entfernt
- City in 5 Minuten mit dem Bus erreichbar
- Autobahnanschluss A3 – Passau Süd in wenigen Minuten

Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## Tutto sulla posizione

Haidenhof Süd: Urban, ruhig und bestens angebunden

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Passaus – im beliebten Stadtteil Haidenhof Süd. Besonders der Balkons der Wohnung besticht durch eine angenehme Ruhe und einen grünen Ausblick – und das trotz der zentrumsnahen Lage.

Die Umgebung vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität: Kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs treffen hier auf ein entspanntes, gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Universität Passau sowie das Klinikum liegen nur etwa 7 Gehminuten entfernt – ideal für Mieter aus dem akademischen oder medizinischen Umfeld. Auch das Schulzentrum St. Anton, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für eine entspannte Freizeitgestaltung laden der nahegelegene Neuburger Wald sowie das beliebte Badezentrum "peb" zum Erholen, Sporttreiben oder Entspannen ein – ganz gleich zu welcher Jahreszeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nur ca. 50 Meter vom Hauseingang entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt – diese erreichen Sie mit dem Bus in etwa 5 Minuten, zu Fuß in rund 20 Minuten.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Der Autobahnanschluss A3 – Passau Süd ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für optimale Verbindungen in Richtung Deggendorf, Linz und München.



Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**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.

Codice oggetto: 25166039 - 94032 Passau / Haidenhof

## 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)