

Passau

# Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage

*Codice oggetto: 25166048*



**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 470 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25166048 - 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: 25166048 - 94036 Passau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25166048
Superficie netta	ca. 123 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1999

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>10.02.2035</b>	Consumo energetico	<b>182.99 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut  
10/2021, 2.200 Makler

10/21 10/21  
CT/TK BR-10/21

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: 25166048 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau

## La proprietà



Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau

## La proprietà



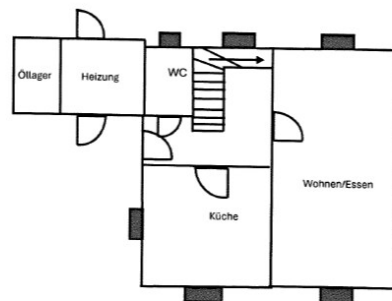
Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau

## La proprietà

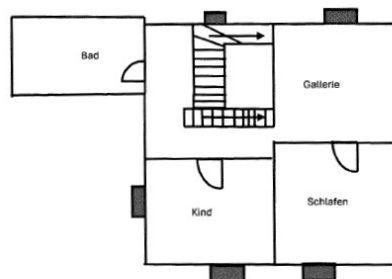


Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau

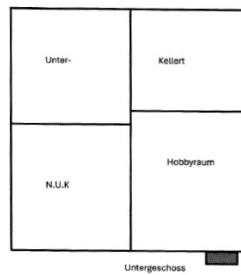
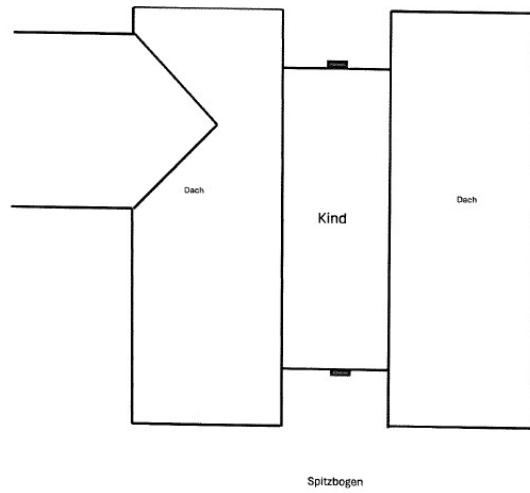
## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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: 25166048 - 94036 Passau**

## **Una prima impressione**

**Dieses liebevoll teilsanierte Einfamilienhaus mit Doppelgarage wurde seit 1999 kontinuierlich modernisiert und gepflegt.**

**Es verbindet den soliden Charakter eines Massivsteinhauses aus dem Baujahr 1931 mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer idyllischen Lage – zentral in Passau und dennoch naturnah.**

**Die Lage in Neustift/Haidenhof überzeugt durch Familienfreundlichkeit und Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Busanbindungen sind fußläufig erreichbar. Ein Radweg verläuft direkt vor der Haustüre und führt sicher in die Passauer Innenstadt.**

**Das Haus befindet sich in einer Sackgasse nahe der Bahnlinie. Laut Lärmsanierungsplan der Deutschen Bahn ist bis 2030 eine effektive Schallschutzwand geplant.**

**Auf ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich mehrere flexibel nutzbare Räume, in denen bis zu vier Schlafzimmer realisierbar sind.**

**Das Haus ist teilunterkellert und steht auf einem ca. 470 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit neu angelegtem Garten (2022), der durch seine unverbaubare Aussicht und hohe Privatsphäre überzeugt.**

**Ein besonderes Highlight ist der 2001 erstellte Anbau mit großzügigem Tageslichtbad inklusive Dusche und Badewanne. Zwei Terrassen laden zum Entspannen im Freien ein.**

**Zu den letzten Modernisierungen (2022) zählen u.a. ein neuer Dachstuhl mit Dacheindeckung, Isolierung, Zwischendeckenisolierung, neu verputzte und gestrichene Fassade sowie neuwertige Kunststoff-Schallschutzfenster.**

**Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung (1999) und einen zentralen Schwedenofen.**

**Eine moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.**

**Zum Außenbereich gehören eine großzügige Gartenhütte, ein Außenstellplatz, eine Doppelgarage sowie eine zusätzliche Zufahrt zum Garten für externe Nutzung. Ein privater Brunnen ergänzt die Ausstattung.**

**Neu installierte Wasser-, Abwasser-, Strom- und Glasfaserleitungen runden das**

**Gesamtpaket ab.**

**Das Haus ist ab August 2026 bezugsfrei.**

**Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau**

## **Dettagli dei servizi**

**Wohnfläche ca. 123 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksgröße 470 m<sup>2</sup>**

**Schallschutzfenster von 2001**

**neuer Dachstuhl mit Dacheindeckung 2001**

**Einbauküche**

**Flexible Raumaufteilung ( WG-tauglich)**

**Küche mit Essbereich**

**Tageslichtbäder vorhanden**

**Zwei große Terrassen**

**Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz für Spielgeräte**

**Teilunterkellert**

**Ausreichend Abstell- und Nutzflächen**

**Ab August 2026 bezugsfrei**

**Doppelgarage + Stellplatz**

**Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie liegt im beliebten Passauer Stadtteil Neustift/Haidenhof. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem Bus erreichbar. Ein sicherer Radweg verläuft nahezu direkt vor der Haustüre.**

**Bushaltestellen sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie an überregionale Verkehrsachsen ist sehr gut. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnstraße eine angenehme Ruhe ohne nennenswerten Durchgangsverkehr.**

**Codice oggetto: 25166048 - 94036 Passau**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25166048 - 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)**