

Passau / Haidenhof

Schöne 3 Zimmer-Dachgeschoss Wohnung in Top-Lage mit EBK.

Codice oggetto: 26166008



PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26166008 - 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: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26166008	Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Superficie netta	ca. 62 m ²	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3		
Camere da letto	2		
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	22.02.2031	Consumo finale di energia	173.75 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



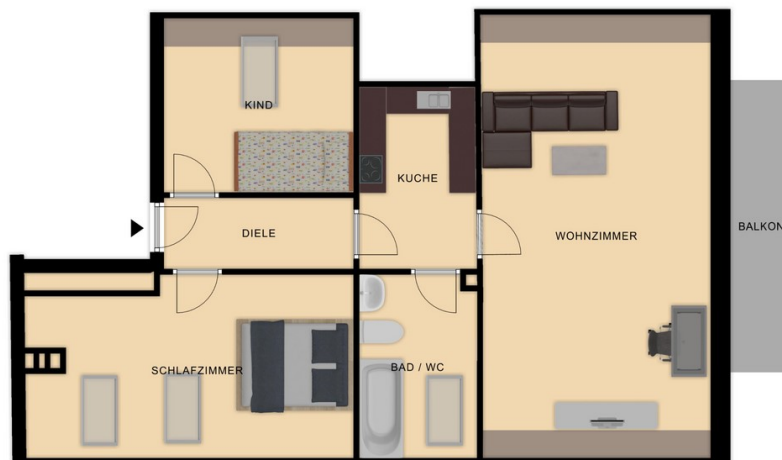
Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26166008 - 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: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

Una prima impressione

Diese vermietete, charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit insgesamt sieben Wohneinheiten in äußerst attraktiver Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 62 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung: zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie eine voll ausgestattete Einbauküche. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit wunderschönem Ausblick in Richtung Oberösterreich.

Die Wohnräume sind mit Holzlaminateböden ausgestattet, die eine warme und gemütliche Atmosphäre schaffen. Große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Carport-Stellplatz.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 165.000,-
Der Kaufpreis des Stellplatzes beträgt € 5.000,-
Der Komplettpreis beträgt somit € 170.000,-

Die Wohnung ist vermietet (830,- kalt) und ideal geeignet für Kapitalanleger.

Folgende Arbeiten wurden im Sommer/Herbst 2023 durchgeführt:

- Fassadenneuanstrich
- Erneuerung der Kamineinfassung
- Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre
- Überarbeitung der Dachuntersicht und der kompletten Holzverschalung
- Balkonsanierung: Erneuerung der Bodenbeschichtung und Neubefliesung, Überarbeitung der Ziergitter, Erneuerung der Balkongeländersprossen

Das Wohngeld beträgt € 379,-, wobei € 31,- davon in die Rücklagen gehen.
Der Rücklagenstand zum 31.3.26 liegt bei € 8595,81 mit Anteil für die Wohnung von ca. € 1131,64.

Bitte beachten Sie, dass das Haus keinen Aufzug hat.

Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

Dettagli dei servizi

- **TOP-Lage in Passau**
- **Vermietet 830 EUR kalt.**
- **Dachgeschoss-Wohnung**
- **3 Zimmer**
- **Einbauküche**
- **Laminatfußboden**
- **großer Balkon**
- **Kellerraum**
- **Carport**

Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

Tutto sulla posizione

- **Außergewöhnlich gute Lage in Passau-Haidenhof-Süd**
- **Gut 5 PKW-Minuten in die City**
- **15 Minuten zu Fuß zum Klinikum oder Universität**

Codice oggetto: 26166008 - 94032 Passau / Haidenhof

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: 26166008 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com