

Passau

Renovierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit EBK, Stellplatz und Gartenterrasse

Codice oggetto: 26166023



PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26166023 - 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: 26166023 - 94036 Passau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26166023
Superficie netta	ca. 53 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26166023 - 94036 Passau

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	06.05.2028	Consumo finale di energia	100.90 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26166023 - 94036 Passau

La proprietà



Codice oggetto: 26166023 - 94036 Passau

La proprietà



Codice oggetto: 26166023 - 94036 Passau

La proprietà



Codice oggetto: 26166023 - 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: IRE Institut
IM TEST: 4.2023 Makler

HEFT 10/23
GÜLTIG BIS: 09/24

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

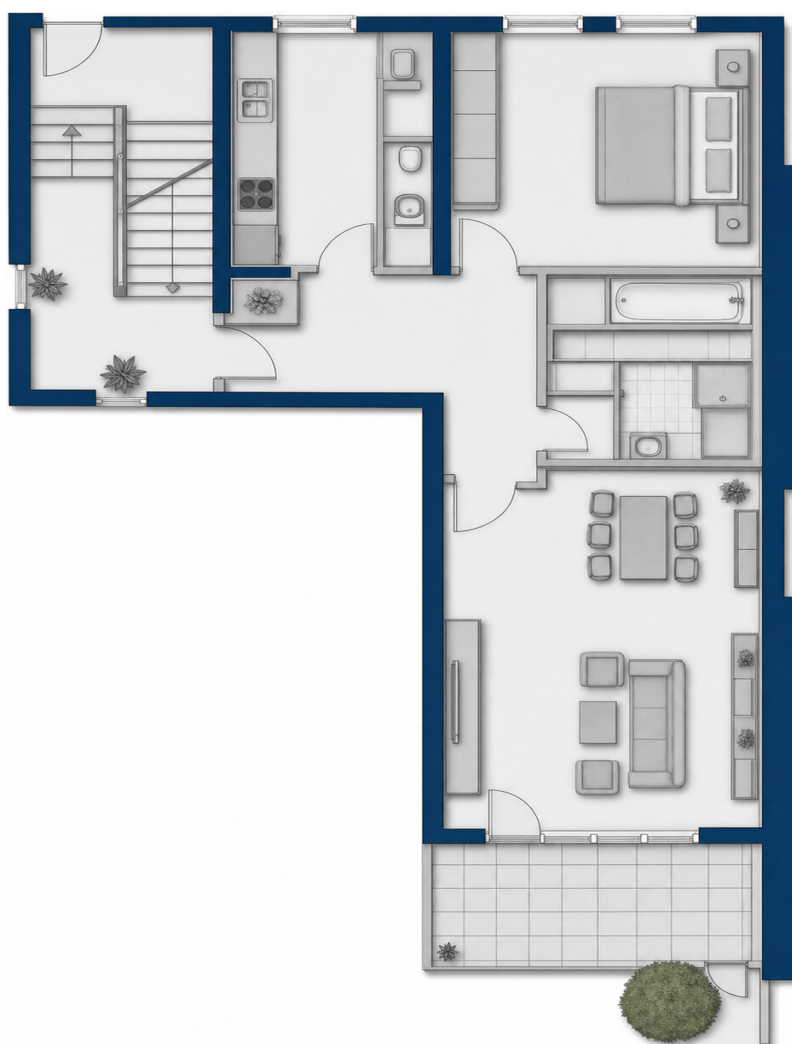
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau

Codice oggetto: 26166023 - 94036 Passau

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: 26166023 - 94036 Passau

Una prima impressione

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss präsentiert sich in einem modernisierten und bezugsfertigen Zustand und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern interessante Perspektiven.

Die gelungene Kombination aus hochwertiger Ausstattung, praktischer Raumaufteilung und attraktivem Außenbereich macht die Immobilie zu einer langfristig wertbeständigen Investition.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und eröffnet einen direkten Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse sowie zum angrenzenden Gartenbereich, der exklusiv genutzt werden kann.

Dank des durchdachten Grundrisses sind alle Räume zentral über den Eingangsbereich erreichbar, wodurch die vorhandene Wohnfläche optimal genutzt wird.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen die hochwertigen Echtholzparkettböden in den Wohnräumen, die den Räumen eine natürliche und elegante Ausstrahlung verleihen.

Das zeitgemäß ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Fußbodenheizung sowie eine integrierte Lüftung und bietet damit zusätzlichen Wohnkomfort.

Die separate Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche einschließlich aller notwendigen Elektrogeräte ausgestattet und im Angebot enthalten.

Zum Gesamtpaket gehören außerdem ein eigener Kellerraum mit großzügigen Abstellmöglichkeiten sowie ein Außenstellplatz zur exklusiven Nutzung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit lediglich sieben Parteien und bietet dadurch eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre in überschaubarer Nachbarschaft.

Die Wohnung ist nicht bewohnt.

Kaufpreise im Überblick:

Wohnung inkl. Stellplatz und Keller: € 215.000

Das Wohngeld beträgt € 239,-, wobei € 40,- davon in die Rücklagen gehen.

Der Rücklagenstand zum 31.1.24 liegt bei € 24,742,68 mit Anteil für die Wohnung von ca. € 1716

Codice oggetto: 26166023 - 94036 Passau

Dettagli dei servizi

- 53m²
- hochwertig renoviert
- Echtholzparkett
- modernes Badezimmer
- Terrasse mit Garten (Südausrichtung)
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Stellplatz
- Kunststofffenster

Codice oggetto: 26166023 - 94036 Passau

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im beliebten Passauer Stadtteil Haidenhof-Nord und überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage sowie die gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen sehr gut gewährleistet, sodass die Passauer Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie die Universität bequem und schnell erreichbar sind. Auch die Bundesstraßen B8 und B12 sowie die Autobahn A3 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten eine optimale Verbindung in Richtung Deggendorf, Regensburg und Österreich.

Die Lage verbindet angenehmes Wohnen in einem gewachsenen Wohngebiet mit einer hervorragenden Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele des täglichen Lebens.

Codice oggetto: 26166023 - 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 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: 26166023 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com