

Passau

# 5-Zi.-Altbau-Wohnung mit Gartenanteil und Blick auf Donau und Altstadt

*Número da propriedade: 25166041*



**PREÇO DE COMPRA: 319.000 EUR • ÁREA: ca. 109,99 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5**

**Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25166041
Área	ca. 109,99 m <sup>2</sup>
Piso	2
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1564

Preço de compra	319.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

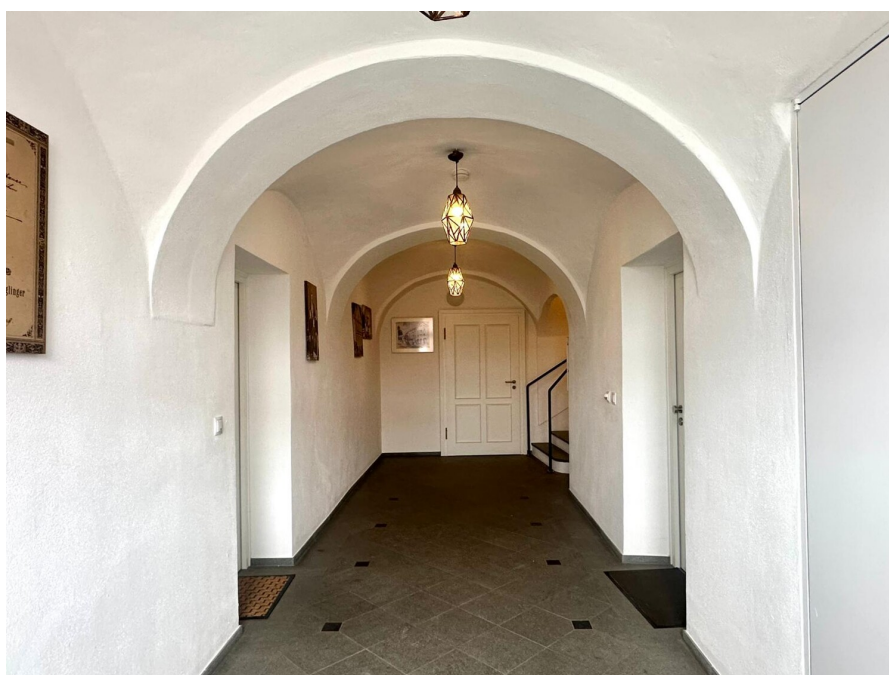
## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
LIEFT 10/2024

Top-Makler Passau

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: EIR Institut  
IM TEST: 3.2024 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 0851 - 21 18 92 30

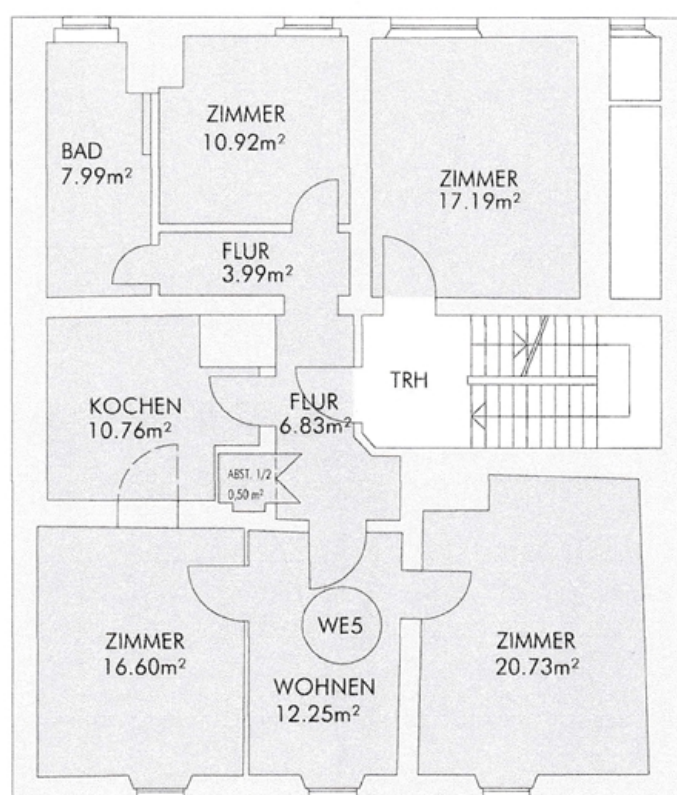
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau**

## Uma primeira impressão

Dieses einzigartige Anwesen aus dem 16. Jahrhundert steht unter Denkmalschutz und verbindet auf eindrucksvolle Weise Geschichte und modernen Wohnkomfort. Das 7-Parteien-Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert, ohne seinen besonderen Charme zu verlieren. 2017 erhielt das Haus den begehrten Fassadenpreis der Stadt Passau.

Die zum Verkauf stehende großzügige Altbau-Wohnung steht leer, ist frisch geweißelt und kann sofort bezogen werden. Sie umfasst fünf Zimmer mit ca. 110m<sup>2</sup> und begeistert mit historischen Details wie z.B. edles Fischgrätenparkett.

Sehenswert ist der traumhafte Ausblick auf die Donau und die Passauer Altstadt, den man aus mehreren Räumen genießen kann.

Das sicher absolute Highlight ist ihr persönlicher Anteil an den atemberaubenden Felsengärten, die eindrucksvoll in den Hang gebaut wurden. Diese außergewöhnliche Außenanlage vermittelt ein einzigartiges Ambiente und erweitert den Wohnraum um ein seltenes Stück Natur mitten in der Stadt. Hier kann man allein oder mit Freunden lange Sommerabende verbringen, grillen, in Ruhe ein Buch lesen oder einfach den Ausblick genießen.

Die Immobilie wurde zwischen 1999 und 2025 laufend modernisiert und umfassend saniert. Insgesamt wurden rund 1,1 Mio. € in Ausbau, Instandhaltung und Erneuerungen investiert (davon ca. 600.000 € öffentliche Fördermittel). Diese Investitionen können als quasi Ersatz für bisherige Rücklagen betrachtet werden. Seit dem 01.01.2026 werden zusätzlich wieder regulär Rücklagen gebildet. Die aktuellen Nebenkosten werden derzeit neu ermittelt.

Im Zuge des Ausbaus in den Jahren 1999/2000 wurden das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss hochwertig ausgebaut. Zwischen 2013 und 2017 erfolgte eine umfassende Hochwassersanierung nach modernen Anforderungen, 2020 eine Felssicherung und zuletzt 2024 eine Generalsanierung des Gartenzugangs. Das Haus präsentiert sich heute in einem gepflegten und soliden Zustand und wird über eine zentrale Gasheizung beheizt.

**Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau**

## **Detalhes do equipamento**

- Toller Ausblick über die Donau in die Passau Altstadt
- Einbauküche
- spektakulärer Feldengarten
- Kellerabteil
- Denkmalschutz
- Gaszentralheizung

**Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Wohnung liegt zentraler am Rand der City, in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der Universität. Die Altstadt ist bequem zu Fuß erreichbar.**

**Eine gute Busanbindung sowie der nahegelegene Bahnhof sorgen für schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Mit dem Auto sind die B12, B8 und B85 sowie die A3 in wenigen Minuten erreichbar.**

**Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau**

## **Outras informações**

**ELDWÄSCHE:** 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.

**Número da propriedade: 25166041 - 94034 Passau**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mathias Zank**

---

**Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau**

**Tel.: +49 851 - 21 18 923 0**

**E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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