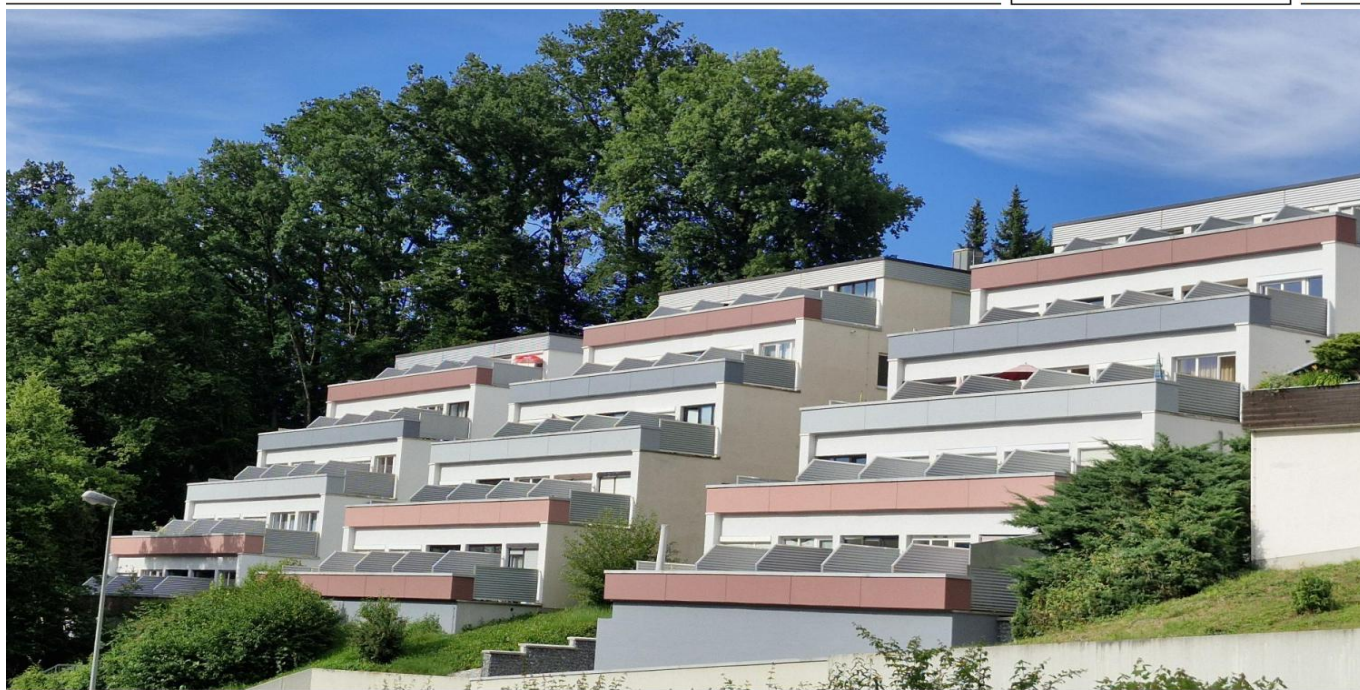


Passau

## 3 Zi.-Penthouse mit Weitblick und Garage: Lichtdurchflutetes Wohnen mit großer Sonnenterrasse

*Número da propriedade: 25166011*



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

**PREÇO DE COMPRA: 198.000 EUR • ÁREA: ca. 119,53 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

Número da propriedade: 25166011 - 94036 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: 25166011 - 94036 Passau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25166011
Área	ca. 119,53 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 12000 EUR (Venda)

Preço de compra	198.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	12.12.2027	Consumo final de energia	217.00 kWh/m²a
		Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Capital

MAKLER-KOMPASS

1. DEZ. 2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: H. Realist

IN TEST: 3.000 Makler

GÜLTIG BIS: 08.12.

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

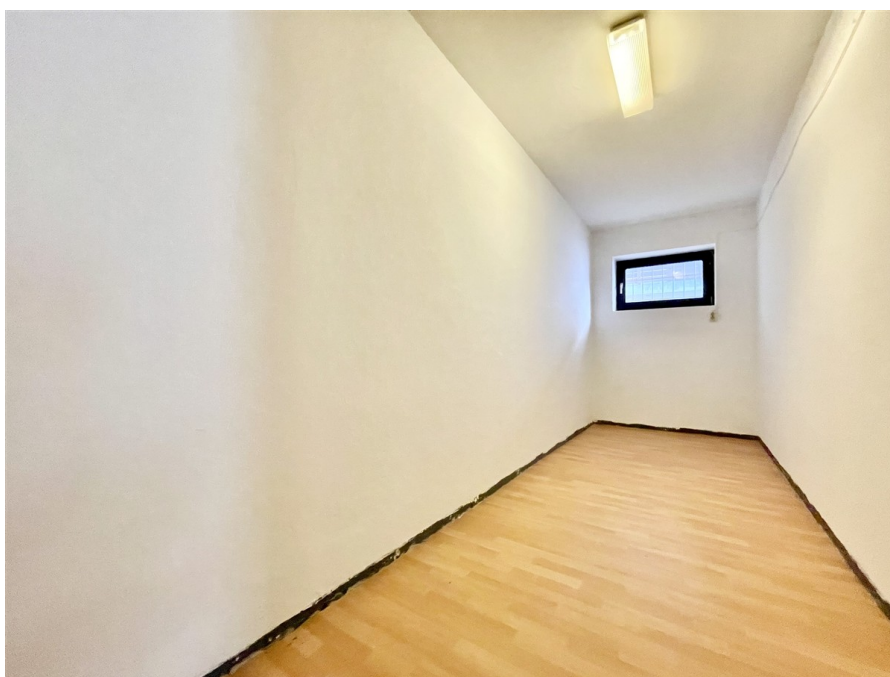
Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## O imóvel



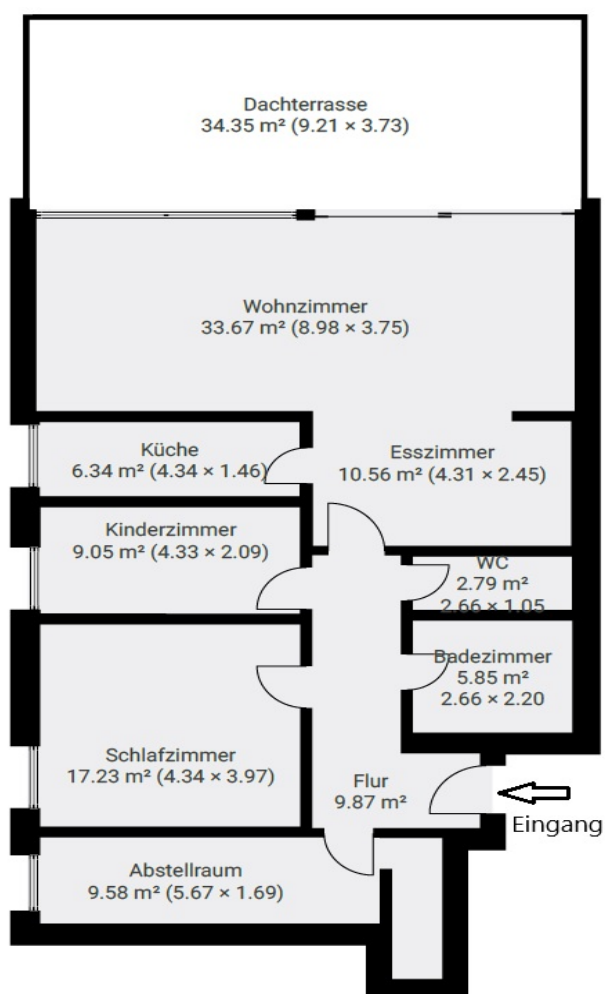
Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166011 - 94036 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: 25166011 - 94036 Passau

## Uma primeira impressão

Wohnen mit Weitblick!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung vereint angenehmes Wohnen mit einer großzügigen Sonnenterrasse, die Ihnen unvergessliche Momente im Freien garantiert.

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie das besondere Ambiente. Der einladende Eingangsbereich führt Sie in die einzelnen Räume mit durchdachtem Grundriss. Ein großes Schlafzimmer sowie ein kleineres Ankleidezimmer oder Büro, schaffen Rückzugsorte zum Wohlfühlen. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein, während eine separate Toilette zusätzlichen Komfort bietet. Eine Einbauküche ist vorhanden.

Das absolute Highlight ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Dank der bodentiefen Fensterfront genießen Sie nicht nur eine wunderbare Helligkeit, sondern auch einen fließenden Übergang zur atemberaubenden Südwest-Terrasse mit ca. 33 m<sup>2</sup> – Ihr persönlicher Platz an der Sonne! Ob entspannte Morgenstunden mit einem Kaffee oder gemütliche Abende mit Freunden – hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Zusätzlich zur Wohnung gehört eine eigene, abschließbare Garage, die Ihnen Sicherheit und Komfort bietet und für € 12.000 dazu erworben werden sollte. Ein praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Von der Dr.-Sittler-Straße aus gelangt man bequem und ohne großes Treppensteigen in die Wohnung.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung: € 198.000, Garage: € 12.000 , Gesamtpreis: € 210.000

Wohnung Nr. 34 (Miteigentumsanteil: 72,653/1.000stel)

Garage G7 (Sondereigentum) (Miteigentumsanteil: 11.995/1.000stel)

Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2024: € 22.618,25, was für die Wohnung einen Anteil von € 3.839,18 bedeutet.

Monatl. Nebenkosten: € 319 zzgl. Erhaltungsrücklage € 120,23 = € 439,23

Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## Detalhes do equipamento

- sofort beziehbar
- großzügige Süd-West-Balkonterrasse (33m<sup>2</sup>) mit schönem Blick ins Donautal
- großer und heller Wohn-Essbereich
- Kellerabteil auf der gleichen Etage
- Einbauküche vorhanden
- sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis (€ 1.663,-/m<sup>2</sup>)

Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in Haidenhof-Nord. Bushaltestelle in direkter Nähe.

Número da propriedade: 25166011 - 94036 Passau

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 217.00 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 25166011 - 94036 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)