Passau

Lichtdurchflutete 3-Zi.-Whg. mit Traumblick auf die Passauer Altstadt

Property ID: 25166033

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 100 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

At a glance

Property ID	25166033
Living Space	ca. 100 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 13000 EUR (Sale)

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Balcony

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	19.03.2028

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	114.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

The property

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

The property

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

The property

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

The property

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

The property

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

The property

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

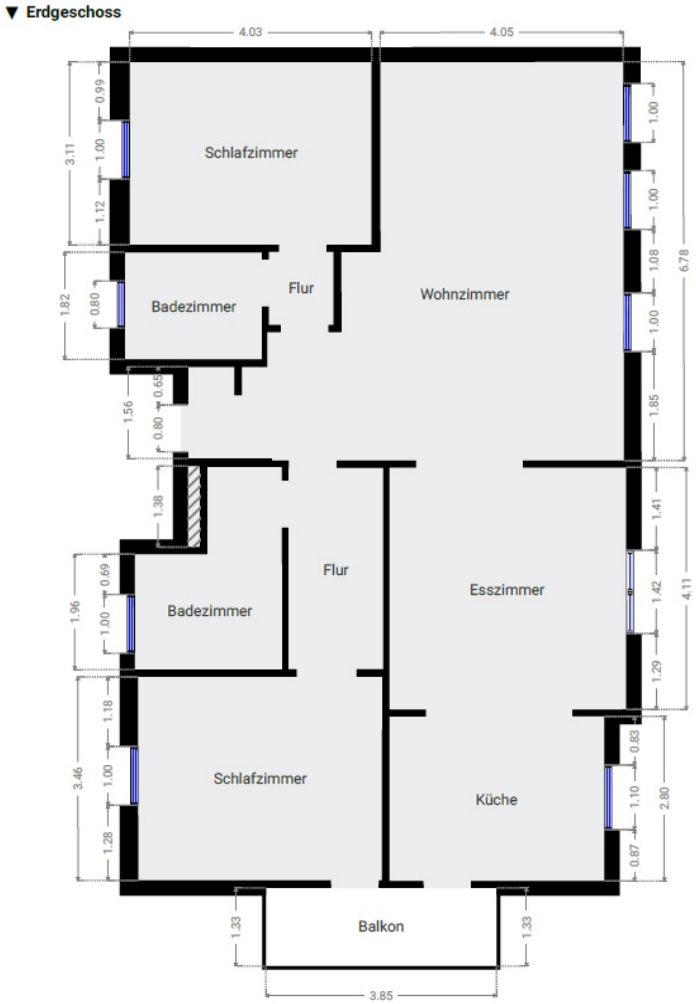
The property

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

The property

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in ruhiger, bevorzugter Lage bietet Ihnen ca. 100 m² Wohnfläche, einen traumhaften Blick auf die Passauer Altstadt und eine perfekte Kombination aus Komfort und Charme.

Die 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, 2 schöne Bäder mit Fenster, eine Einbauküche sowie über einen großzügigen Balkon mit schöner Aussicht.

Die Holzböden machen die Räume behaglich und die Dachflächenfenster sorgen für viel Licht und Sonne.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum, sowie zwei Stellplätze.
Das Haus verfügt über keinen Lift.

Kaufpreis ist wie folgt:
Wohnung: € 299.000
Stellplätze: 2x € 9.000
Gesamtkaufpreis somit: € 317.000

(Miteigentumsanteil: 29,000/100.0000stel)

Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2024:
€ 36.868,19, was für die Wohnung einen Anteil von € 10.691,78 bedeutet.

Monatl. Nebenkosten: € 543 zzgl. Erhaltungsrücklage € 96, = € 639,23

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

Details of amenities

- TOP-Lage in Passau
- Dachgeschoss-Wohnung
- 3 Zimmer
- großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
- ca. 100 m2 Wohnfläche
- Einbauküche
- großer Balkon
- Kellerraum
- 2 Stellplätze

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

All about the location

- Die Passauer Altstadt ist innerhalb ein paar Gehminuten zu erreichen.

- Marhiahilfsberg, Innstadt

- Außergewöhnlich gute Lage in Passau- Innstadt

- ca. 15 Minuten zu Fuß zum Klinikum oder Universität.

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.3.2028.
Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25166033 - 94032 Passau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com