

Passau / Grubweg

# Attraktives Apartment mit EBK, großzügigem Balkon und TG-Platz

CODE DU BIEN: 25166009



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

PRIX D'ACHAT: 154.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58,71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166009	Prix d'achat	154.000 EUR
Surface habitable	ca. 58,71 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2009
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2028	Consommation finale d'énergie	139.87 kWh/m²a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
1987-10-2024  
**Top-Makler Passau**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IRE Institut  
IM TEST: 5.000 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)



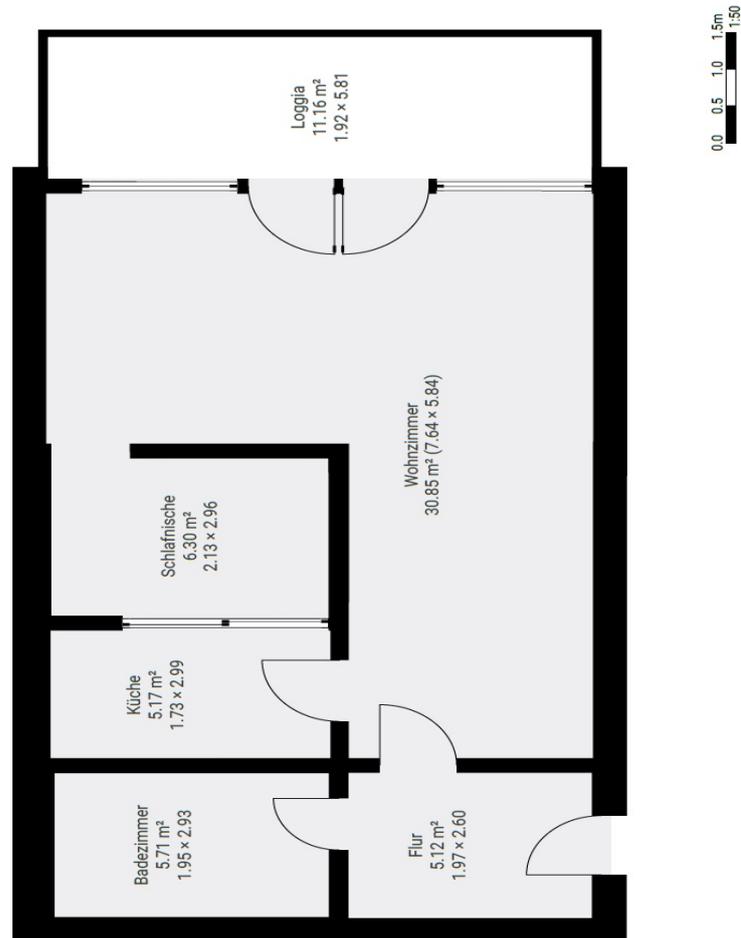
CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## Une première impression

Dieses großzügige Apartment besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine ideale Größe für Singles oder Paare. Der einladende Wohn- und Schlafbereich ist optimal gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die bauliche Abtrennung der Schlafnische schafft eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen. Das moderne Badezimmer wurde erst vor kurzem vollständig saniert und lässt keine Wünsche offen. Es verfügt über eine hochwertige Ausstattung und ist mit modernen Armaturen sowie eleganten Fliesen versehen. Eine schöne Einbauküche ist vorhanden. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Balkonterrasse, die teilweise überdacht ist. Sie lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und bietet Raum für einen kleinen Außenbereich mit Sitzgelegenheit. Hier können Sie sowohl entspannte Morgenstunden als auch Feierabende verbringen. Diese Wohnung ist eine ausgezeichnete Wahl für alle, die eine komfortable und gut angebundene Wohnmöglichkeit suchen. Darüber hinaus ist sie auch als Investitionsobjekt sehr interessant, da der Wohnungsmarkt in dieser Lage eine stabile Nachfrage aufweist. Zur Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlich € 15.000 kostet. Somit setzen sich die Kosten wie folgt zusammen: Wohnung € 154.000 TG-Stellplatz € 15.000 Gesamtangebot somit € 169.000 Der Miteigentumsanteil beträgt 679/10.000stel (676,5/10.000stel Whg. Nr. 6 und 3/10.000stel TG-Platz Nr. 21) Die Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2023 beträgt € 3.524,31 für die Wohnung somit € 239,50 Wohngeld: € 230,50 zzgl. Rücklage € 42,50 = € 273,00

CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## Détails des commodités

- ideal für Singles oder Paare
- durchdachte Raumaufteilung
- offener Wohn-/Schlafbereich mit abgetrennter Schlafnische
- große Fensterfronten für viel Tageslicht und freundliche Atmosphäre
- modernes Badezimmer
- großzügige Balkonterrasse
- Bushaltestelle direkt vor der Tür
- EDEKA Schwaibergger fußläufig erreichbar
- Tiefgaragenstellplatz für € 15.000 (komfortables Parken inklusive)
- Kellerabteil
- gute Investitionsmöglichkeit
- sofort beziehbar
- Gasheizung von 2009

**CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage in Grubweg überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. EDEKA Schwaiberger befindet sich in unmittelbarer Nähe.

CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 139.87 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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