

Passau

# Denkmalgeschützter Altbau: 3-Zimmer-Wohnung mit spektakulärem Felsengarten

????????? ??????????: 25166042

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 85,94 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ?????????: 25166042 - 94034 Passau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25166042 - 94034 Passau

?? ??? ??????

|                    |                          |            |                       |
|--------------------|--------------------------|------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25166042                 | ???? ????? | 265.000 EUR           |
| ????????           | ca. 85,94 m <sup>2</sup> | ????????   | ??????                |
| ??????             | 1                        | ????????   | Käuferprovision       |
| ??????             | 3                        |            | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 1                        |            | MwSt.) des            |
| ????????           |                          |            | beurkundeten          |
| ????????           | 1                        |            | Kaufpreises           |
| ???? ?????????     | 1564                     |            |                       |

??????? ?????????: 25166042 - 94034 Passau

????????????? ???????????

?????????????????  
???????????

KEIN

???????? ?????????: 25166042 - 94034 Passau

?? ?????????



???????? ??: 25166042 - 94034 Passau

?? ???????



??????? ???????: 25166042 - 94034 Passau

?? ????????



???????? ?????????: 25166042 - 94034 Passau

?? ?????????



??????? ???????: 25166042 - 94034 Passau

?? ????????



??????? ???????? : 25166042 - 94034 Passau

?? ????????



??????? ???????? : 25166042 - 94034 Passau

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

1. QUARTAL 2024

**Top-Makler Passau**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: 100 Immobilien  
IM TEST: 3.903 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)



??????? ???????? : 25166042 - 94034 Passau

?? ????????



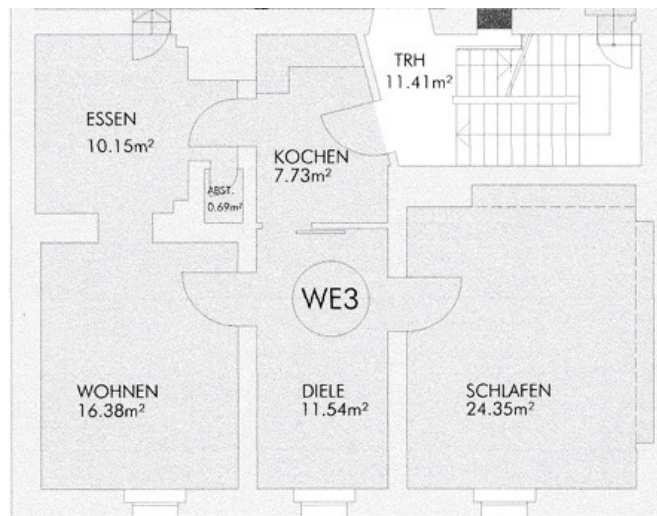
??????? ???????? : 25166042 - 94034 Passau

?? ????????



???????? ?????????: 25166042 - 94034 Passau

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????? : 25166042 - 94034 Passau

## ??? ?????? ?????????

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.

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 modernsten Anforderungen, 2020 eine Felsanierung und zuletzt 2024 eine Generalsanierung des Gartenzugangs. Somit präsentiert sich das Haus heute in einem gepflegten und soliden Zustand. Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Gasheizung.

Die zum Verkauf stehende großzügige Altbau-Wohnung steht leer, ist frisch geweißelt und kann sofort bezogen werden. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche und Abstellraum sowie über ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und ein riesiges Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken. Das Ganze gut verteilt auf ca. 83 m² Wohnfläche.

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.

Dieses Denkmalobjekt vereint Geschichte, Stil und Lebensqualität – ideal für Liebhaber besonderer Immobilien.

Die aktuellen Nebenkosten und Rücklagen werden derzeit neu ermittelt.

??????? ???????: 25166042 - 94034 Passau

??????????????? ??? ????????

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

??????? ????????: 25166042 - 94034 Passau

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25166042 - 94034 Passau

????? ??????????????

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 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.

???????? ??????????: 25166042 - 94034 Passau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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