Passau

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

Objektnummer: 25166011

KAUFPREIS: 248.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 119,53 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Auf einen Blick

Objektnummer	25166011
Wohnfläche	ca. 119,53 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Kaufpreis	248.000 EUR
Wohnung	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.12.2027

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	217.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

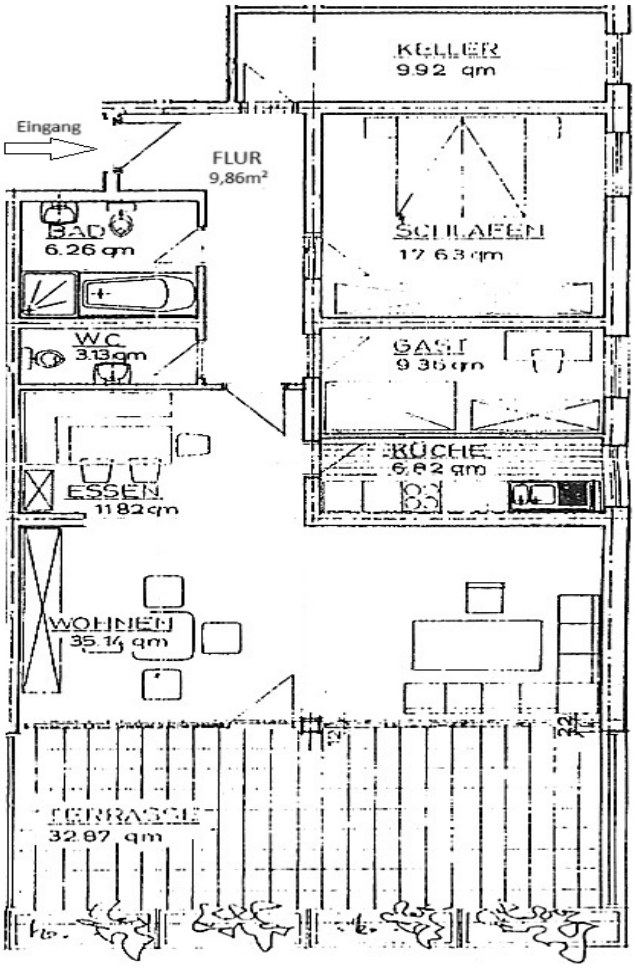
Die Immobilie

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Ein erster Eindruck

Ihr Penthouse in Passau – Wohnen mit Weitblick! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese traumhafte 3-Zimmer-Penthouse-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 m² – 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. Dieser ist mit seinen zusätzlichen 10m² nicht in der Wohnflächenangabe enthalten. Von der Dr.-Sittler-Straße aus gelangt man bequem und ohne großes Treppensteigen in die Wohnung. Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: Wohnung: € 248.000, Garage: € 12.000 , Gesamtpreis: € 260.000 Wohnung Nr. 34 (Miteigentumsanteil: 72,653/1.000stel) Garage G7 (Sondereigentum) (Miteigentumsanteil: 11.995/1.000stel) Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2023: € 18.761,64, was für die Wohnung einen Anteil von € 3.164,57 bedeutet. Monatl. Nebenkosten: € 319 zzgl. Erhaltungsrücklage € 120,23 = € 439,23

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Ausstattung und Details

- klassisches Penthouse-Feeling inklusive
- sofort beziehbar
- neuer Innenanstrich
- großzügige Süd-West-Balkonterrasse (33m²) mit schönem Blick ins Donautal
- großer und heller Wohn-Essbereich
- Kellerabteil auf der gleichen Etage
- Einbauküche vorhanden
- sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis (€ 2.130,-/m²)

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Weitere Informationen

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 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.

Objektnummer: 25166011 - 94036 Passau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com