

Passau

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

CODE DU BIEN: 25166033



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

- 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: 25166033 - 94032 Passau**

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25166033                                |
| Surface habitable      | ca. 100 m²                              |
| Pièces                 | 3                                       |
| Chambres à coucher     | 2                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Place de stationnement | 2 x surface libre,<br>13000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 299.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.03.2028 | Consommation<br>d'énergie                                      | 114.00 kWh/m²a            |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | C                         |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1994                      |

CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## La propriété

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The desktop monitor shows a search results page. The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## La propriété

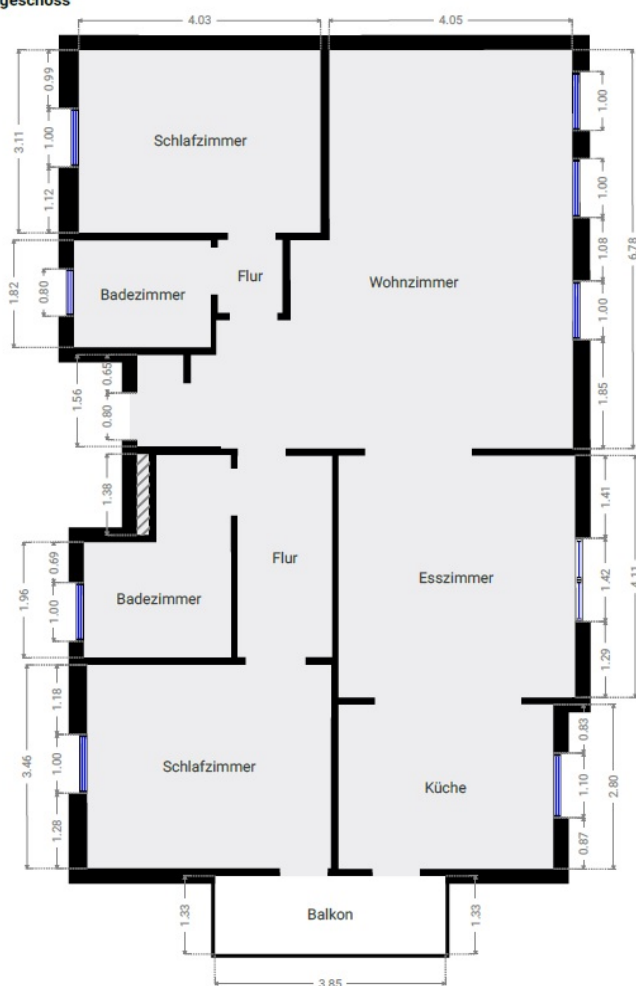




CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## Plans d'étage

## ▼ Erdgeschoss



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: 25166033 - 94032 Passau

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in ruhiger, bevorzugter Lage bietet Ihnen ca. 100 m<sup>2</sup> 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

CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## Détails des commodités

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



CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## Tout sur l'emplacement

- Die Passauer Altstadt ist innerhalb ein paar Gehminuten zu erreichen.
- Mariahilfsberg, Innstadt
- Außergewöhnlich gute Lage in Passau- Innstadt
- ca. 15 Minuten zu Fuß zum Klinikum oder Universität.

CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 25166033 - 94032 Passau

## Contact

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

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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