

Passau

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

????????? ??????????: 25166033



www.von-poll.com

???? ??????: 299.000 EUR • ??????: ca. 100 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25166033 - 94032 Passau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25166033 - 94032 Passau

?? ??? ??????

???????? ?????????	25166033	???? ?????	299.000 EUR
????????	ca. 100 m²	????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	2	??????	????????
????? ???????????	2 x ???????????		
	????? ???????????,		
	13000 EUR (?????)		

??????? ???????? : 25166033 - 94032 Passau

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

???? ???????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	19.03.2028	??????????	
????????????????		??????? ??????	114.00 kWh/m²a
??????? ???		??????????	
		??????????	C
		????????????	
		??????????	
		????? ???????????	1994
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

???????? ?????????: 25166033 - 94032 Passau

?? ?????????



??????? ???????? : 25166033 - 94032 Passau

?? ????????



??????? ???????: 25166033 - 94032 Passau

?? ????????



??????? ???????: 25166033 - 94032 Passau

?? ????????



??????? ???????? : 25166033 - 94032 Passau

?? ????????



???????? ?????: 25166033 - 94032 Passau

?? ???????

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

???????? ?????????: 25166033 - 94032 Passau

?? ?????????



??????? ???????? : 25166033 - 94032 Passau

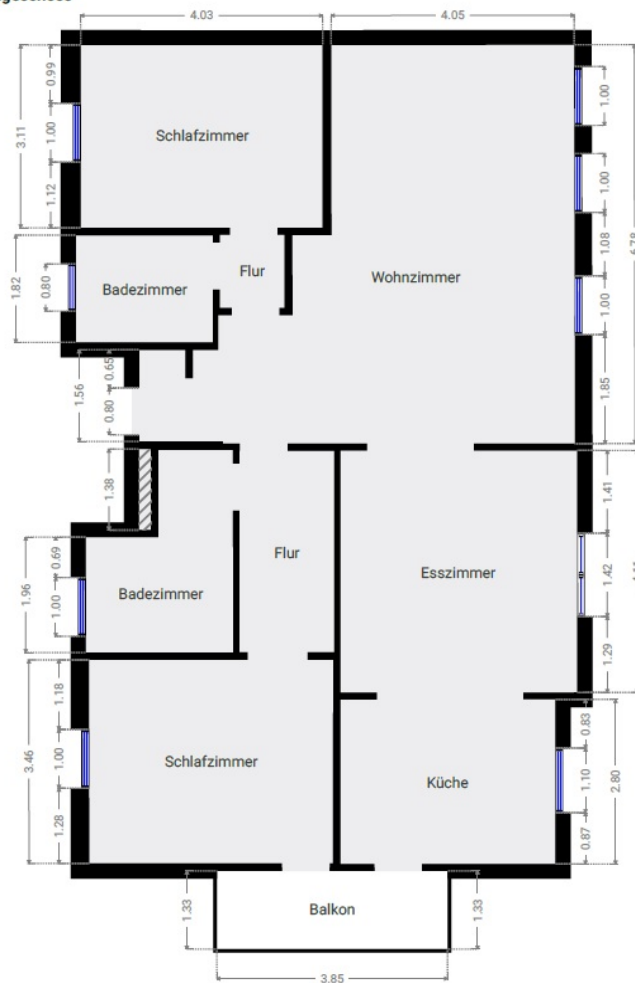
?? ????????



??????? ???????: 25166033 - 94032 Passau

??????

▼ Erdgeschoss



??????? ???????: 25166033 - 94032 Passau

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

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

??????? ?????????: 25166033 - 94032 Passau

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

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

??????? ?????????: 25166033 - 94032 Passau

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

- 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.

??????? ?????????: 25166033 - 94032 Passau

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

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 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.

??????? ?????????: 25166033 - 94032 Passau

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

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

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

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

www.von-poll.com