

Passau / Grubweg

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

CODICE OGGETTO: 25166009



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

PREZZO D'ACQUISTO: 154.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58,71 m<sup>2</sup> • VANI: 1

CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25166009	Prezzo d'acquisto	154.000 EUR
Superficie netta	ca. 58,71 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2009
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.04.2028	Consumo finale di energia	139.87 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**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)



CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg**

## Una prima impressione

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

**CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg**

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)