Passau

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

Property ID: 25166011

PURCHASE PRICE: 248.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 119,53 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

At a glance

Property ID	25166011
Living Space	ca. 119,53 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1

Purchase Price	248.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2008
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	12.12.2027

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	217.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property

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

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

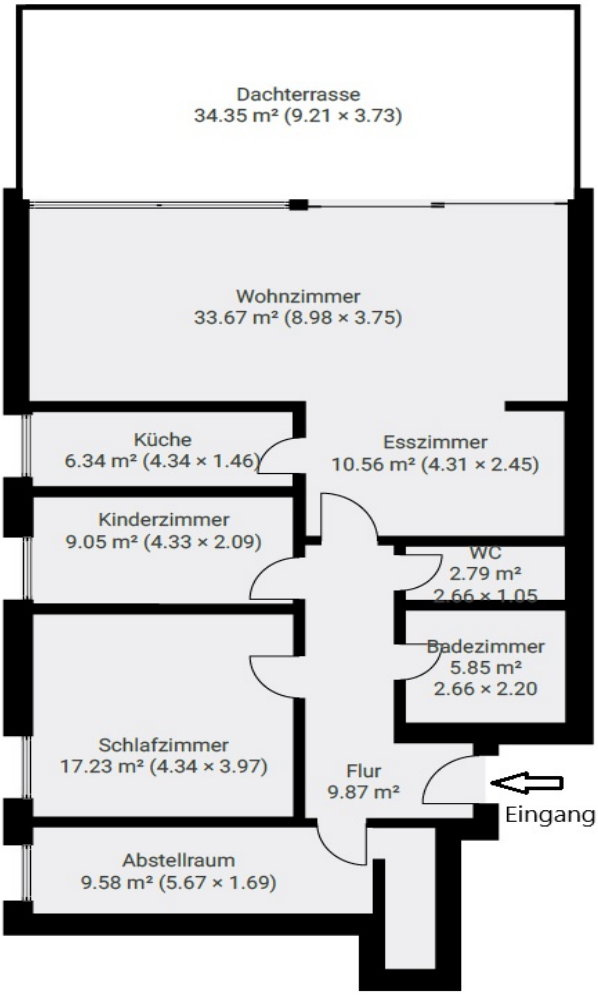
The property

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

The property

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

A first impression

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

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

Details of amenities

- 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)

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

All about the location

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

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

Other information

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.

Property ID: 25166011 - 94036 Passau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com