Passau

# Helle 3 Zi.-Maisonette-Whg. mit sonniger Dachterrasse, moderner EBK und TG-Stellplatz

***Property ID: 25166010***

**PURCHASE PRICE:** 239.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 77,83 $m^2$ • **ROOMS:** 3

**Property ID: 25166010 - 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: 25166010 - 94036 Passau**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25166010 |
| Living Space | ca. 77,83 m² |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1973 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 239.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2006 |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen |

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 19.04.2027 |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 204.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | G |
| Year of construction according to energy certificate | 1973 |

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

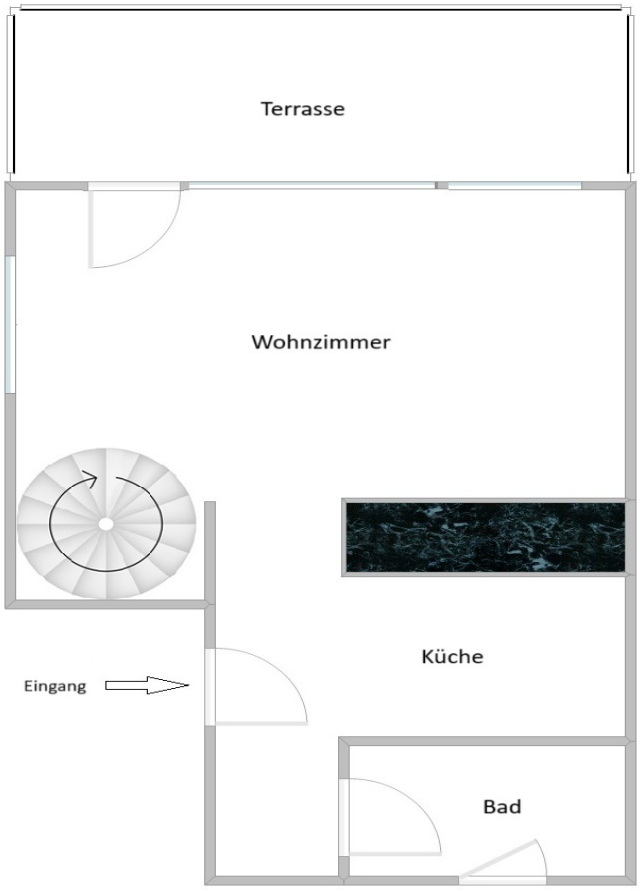
# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

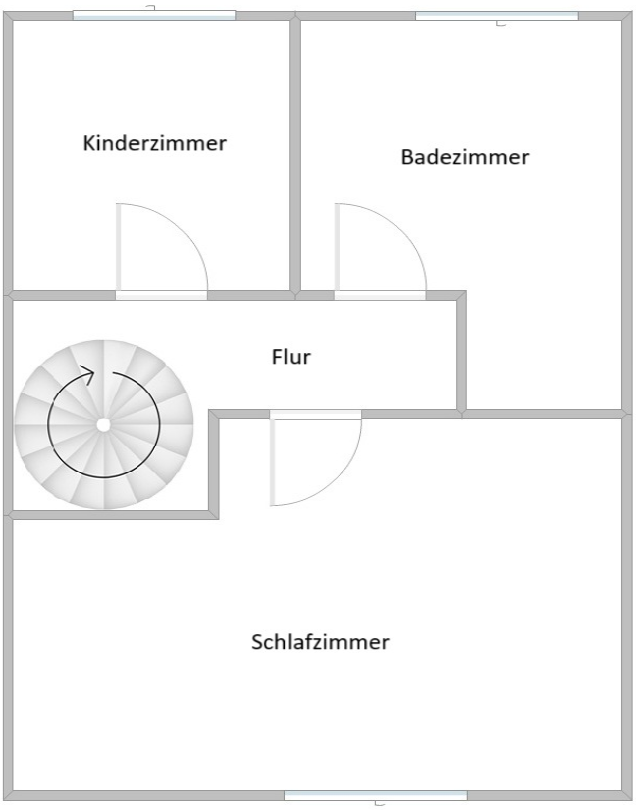
# The property

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# Floor plans




3. Obergeschoss (Liftanschluss)




4. Obergeschoss

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: 25166010 - 94036 Passau**

# A first impression

Traumhafte Sonnenuntergänge auf der Dachterrasse. Eine freistehende Badewanne mit Fernblick. Ein geräumiges Schlafzimmer und eine moderne Küche mit Kochinsel. All das und noch viel mehr können Sie haben. Dieses architektonisch interessante 19-Parteienhaus befindet sich in Haidenhof-Nord. Die in 2015 komplett sanierte Maisonettewohnung befindet sich ganz oben im 3. und 4. Obergeschoss (Lift vorhanden). Im Eingangsbereich das Gäste-WC mit Fenster. Der helle Koch- Wohn,- Essbereich ist das Herzstück dieser Immobilie. Direkt angrenzend daran die fast 12m² große überdachte Dachterrasse, die einen wunderschönen Blick in das Donautal garantiert. Im 4. Obergeschoss finden Sie die privaten Räume. Ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein sehr großzügiges Schlafzimmer. Das moderne mit Bad mit riesiger offener und ebenerdiger Dusche mit Rainshower sowie eine freistehende Badewanne mit Blick in die Ferne machen den Raum zu einer kleinen Wellnessoase.

Die Heizung wurde in 2019 erneuert. Der Energieausweis wurde 2017 ausgestellt.

Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlich € 12.000 kostet.

Somit setzen sich die Kosten wie folgt zusammen:
Wohnung € 239.000
TG-Stellplatz € 12.000
Gesamtangebot somit € 251.000

Der Miteigentumsanteil beträgt 56,20/1.000stel.
Die Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2023 beträgt € 104.878,37, für die Wohnung somit € 6.402,84.

Wohngeld: € 426,25 zzgl. Rücklage € 101,75 = € 528

Die Wohnung steht leer. Die Fotos mit Möbel sind KI-basiert und dienen zum besseren Größenvergleich.

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# Details of amenities

- schöne Lage in Passau
- 5 Minuten in die City oder zur nächsten Abschlusstelle der A3
- Aufzug vorhanden
- ruhig und grün
- Maisonette-Wohnung
- ganz oben mit toller Aussicht
- Komplettsanierung in 2015
- großzügige Westterrasse (überdacht)
- hochwertige Ausstattung
- moderne, offene Einbauküche mit Kochinsel
- elektrische Jalousien
- Licht-Decken-Spots
- Gäste-WC mit Fenster
- großzügiges Schlafzimmer mit möglichem Ankleidebereich
- modernes Badezimmer
- große, ebenerdige Dusche mit Rainshower
- freistehende Badewanne
- geräumiger Kellerabteil
- Neue Heizung 2019
- Tiefgaragenstellplatz (€ 12.000)

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# All about the location

Der Passauer Stadtteil Haidenhof-Nord bietet alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Zudem ist man in 5 PKW-Minuten in der City oder an der nächsten Anschlussstelle der A3.

**Property ID: 25166010 - 94036 Passau**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.4.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 204.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
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: 25166010 - 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