

Passau / Grubweg

Attraktives Apartment mit EBK, großzügigem Balkon und TG-Platz

Property ID: 25166009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 154.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58,71 m² • ROOMS: 1

Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

- 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: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

At a glance

Property ID	25166009	Purchase Price	154.000 EUR
Living Space	ca. 58,71 m ²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	1	Modernisation / Refurbishment	2009
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Type of parking	1 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.04.2028	Final energy consumption	139.87 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
1987-10-2024
Top-Makler Passau
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IRE Institut
IM TEST: 5.003 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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/passau



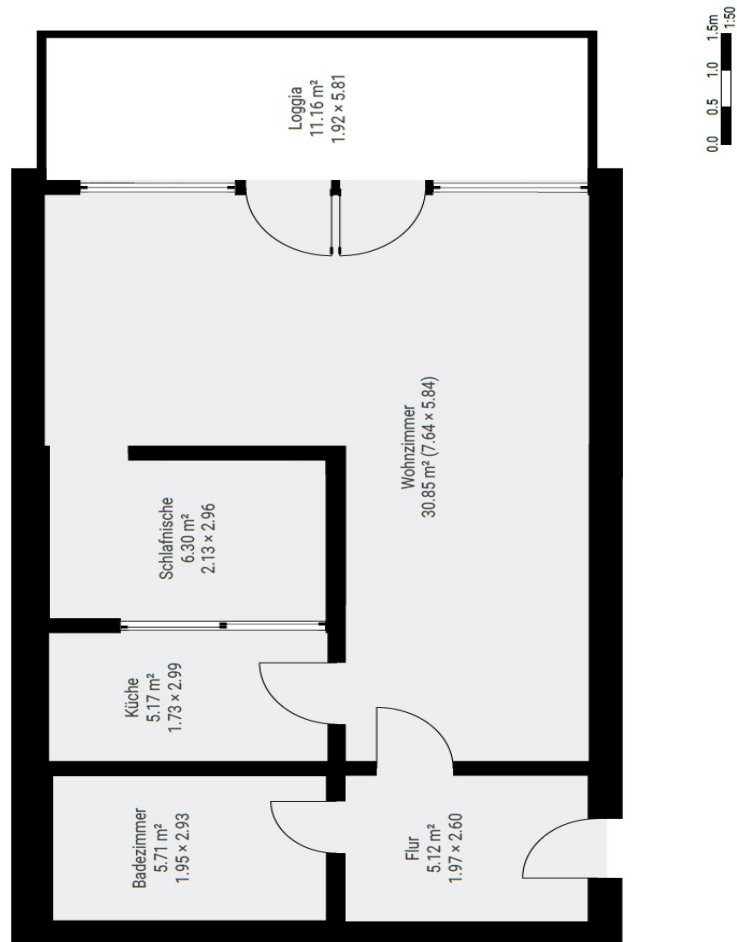
Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

The property



Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

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: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

A first impression

Dieses großzügige Apartment besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m² 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

Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Details of amenities

- 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 Schwaibinger fußläufig erreichbar
- Tiefgaragenstellplatz für € 15.000 (komfortables Parken inklusive)
- Kellerabteil
- gute Investitionsmöglichkeit
- sofort beziehbar
- Gasheizung von 2009

Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

All about the location

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.

Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 139.87 kwh/(m²*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.

Property ID: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com