Passau

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

***Número da propriedade: 25166010***

**PREÇO DE COMPRA:** 239.000 EUR • **ÁREA:** ca. 77,83 $m^2$ • **QUARTOS:** 3

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25166010 |
| Área | ca. 77,83 m² |
| Quartos | 3 |
| Quartos | 2 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1973 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 239.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2006 |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Fonte de Energia | Óleo |
| Certificado Energético válido até | 19.04.2027 |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 204.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | G |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1973 |

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

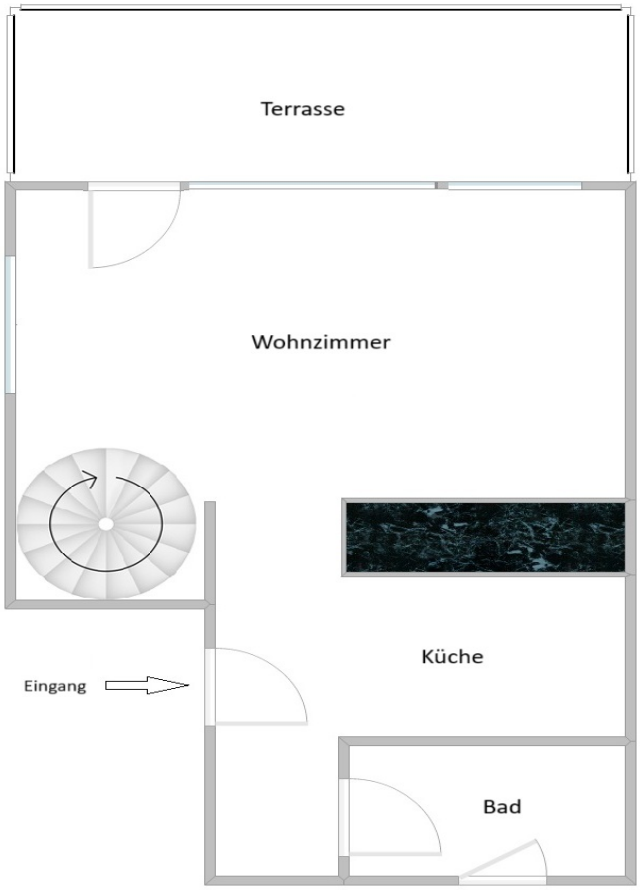
# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

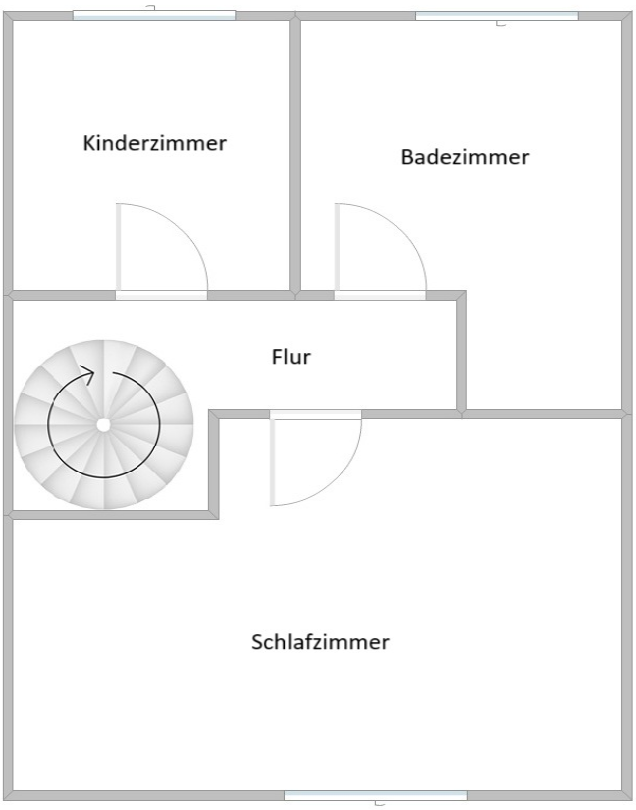
# O imóvel

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# Plantas dos pisos




3. Obergeschoss (Liftanschluss)




4. Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# Detalhes do equipamento

- 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)

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25166010 - 94036 Passau**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mathias Zank

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com