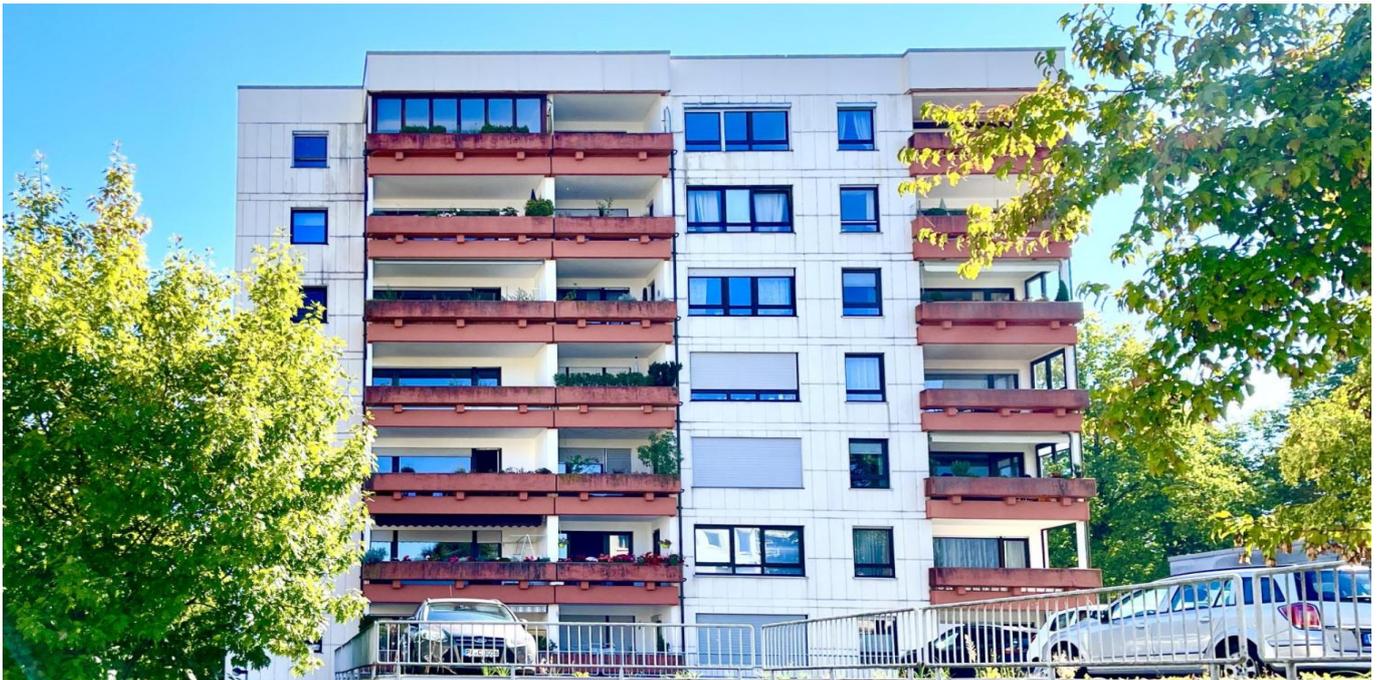


Passau

Schöne 3 Zi.-Whg. mit TG-Stellplatz und West-Loggia

Objektnummer: 25166040



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,53 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Auf einen Blick

Objektnummer	25166040	Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81,53 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 12000 EUR (Verkauf)	Modernisierung / Sanierung	2018
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	23.07.2028	Endenergieverbrauch	102.00 kWh/m ² a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



VON POLL
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS
SEITE 10/2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut
IN TEST: 3.2024 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

Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Die Immobilie



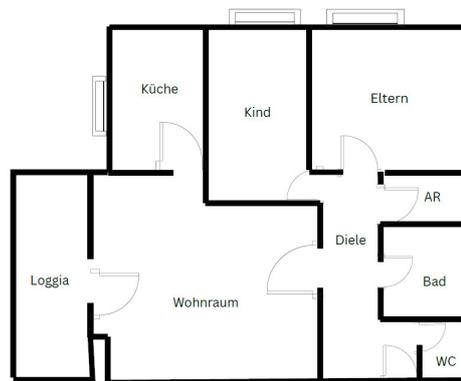
Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Die Immobilie



Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung steht leer, ist frisch geweißelt und sofort bezugsfähig.

Sie erstreckt sich über gut 81 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, der Funktionalität und Wohnkomfort vereint.

Das Wohnung befindet sich im 4 Obergeschoss. Das Haus verfügt über einen Aufzug. Die Wohnung empfängt Sie mit einem einladenden Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Badezimmer ist mit WC, Waschbecken, Badewanne mit Duschvorrichtung und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich steht ein weiteres Gäste-WC zur Verfügung. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnraum mit direktem Zugang zur West-Loggia, die bei Nachmittagssonne zum Entspannen im Freien einlädt.

Eine helle Küche sorgt für viel Tageslicht beim Kochen, während zwei gemütliche Schlafzimmer und ein praktischer Abstellraum das Raumangebot abrunden.

Kaufpreis der Wohnung: € 198.000,-

Tiefgaragenstellplatz: € 12.000

Gesamtkaufpreis somit: € 210.000

=====

Wohnung A32 (4. OG): 14,43/1.000stel
Stellplatz und Kellerraum

Rücklagen zum 31.12.2024: € 495.921,55 (Anteil dieser Wohnung € 8.396,10)

Miteigentumsanteil: 14,43/1000stel

Hausgeld: € 307,38 + € 63,62 Rücklagen = € 371

Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Ausstattung und Details

- sofort bezugsfähig
- Tiefgaragenstellplatz
- große West-Loggia
- Kellerabteil
- 4.OG mit Aufzug
- Gasheizung aus 2018
- Bushaltestelle in direkter Nähe

Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Passau-Innstadt.

Die nächste Bushaltestelle ist keine 100 Meter entfernt.

Zum ZOB benötigt man mit dem Bus ca. 15min., mit dem eigenenen Auto sind es weniger als 5 Minuten in die City.

Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25166040 - 94032 Passau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com