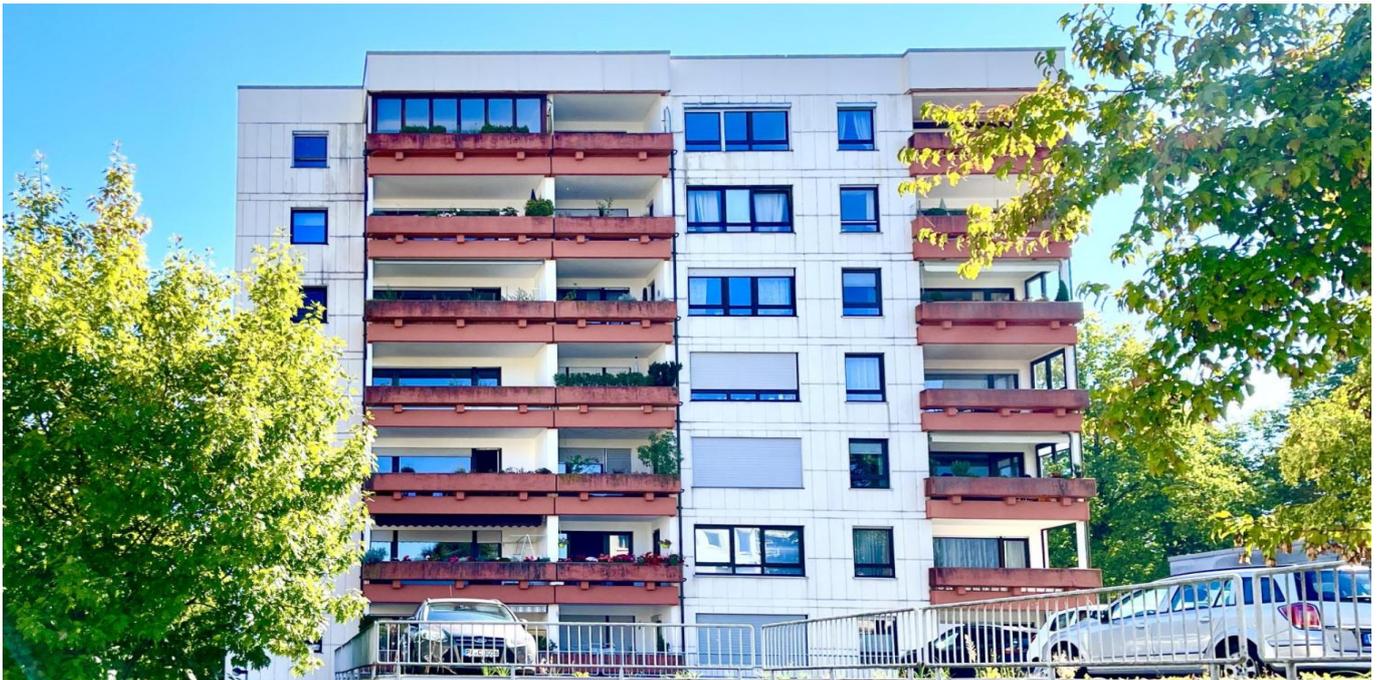


Passau

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

Número da propriedade: 25166040



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 198.000 EUR • ÁREA: ca. 81,53 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25166040 - 94032 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: 25166040 - 94032 Passau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25166040
Área	ca. 81,53 m <sup>2</sup>
Piso	4
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 12000 EUR (Venda)

Preço de compra	198.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	23.07.2028	Consumo final de energia	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## O imóvel



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](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)

Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## O imóvel



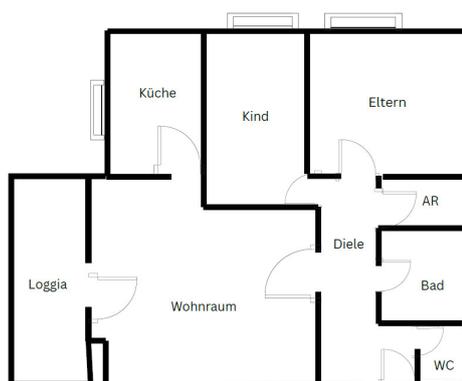
Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## Plantas dos pisos



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: 25166040 - 94032 Passau

## Uma primeira impressão

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

Sie erstreckt sich über gut 81 m<sup>2</sup> 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

Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau**

## Tudo sobre a localização

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 eigenen Auto sind es weniger als 5 Minuten in die City.

Número da propriedade: 25166040 - 94032 Passau

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25166040 - 94032 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](mailto:passau@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)