

Passau

# Kapitalanleger! WG-taugliche 4-Zi.-Whg. mit umlaufendem Balkon in ruhiger Lage

Property ID: 24166013



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

**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94,38 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24166013 - 94036 Passau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## At a glance

Property ID	24166013	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 94,38 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	3	Equipment	Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		

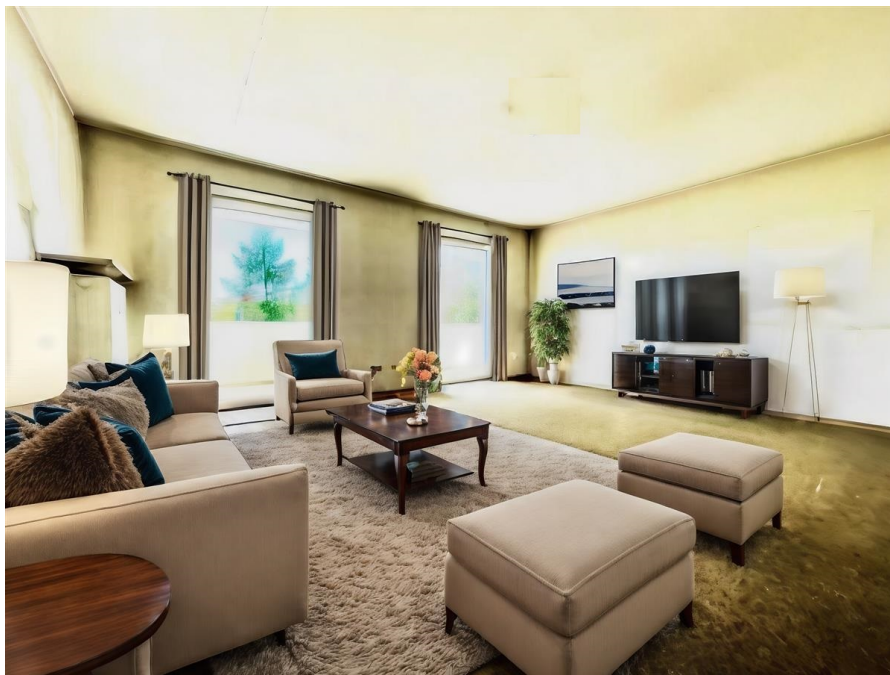
Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## Energy Data

Energy Source	OEL	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	17.12.2028	Final energy consumption	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	C

Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## The property



Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## The property



Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## The property



Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## The property





Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## The property



Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## The property



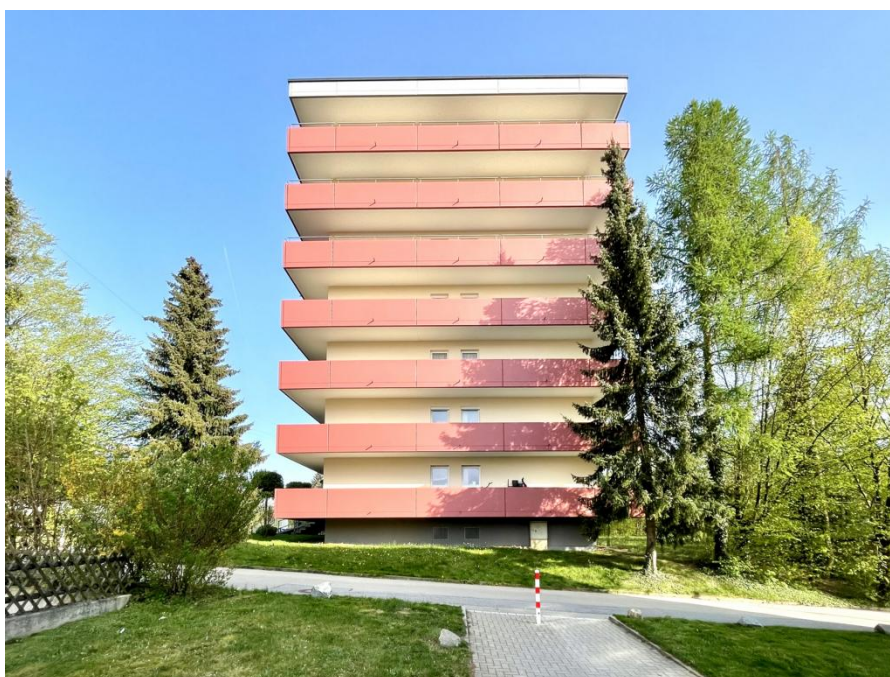
Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## The property



Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## The property



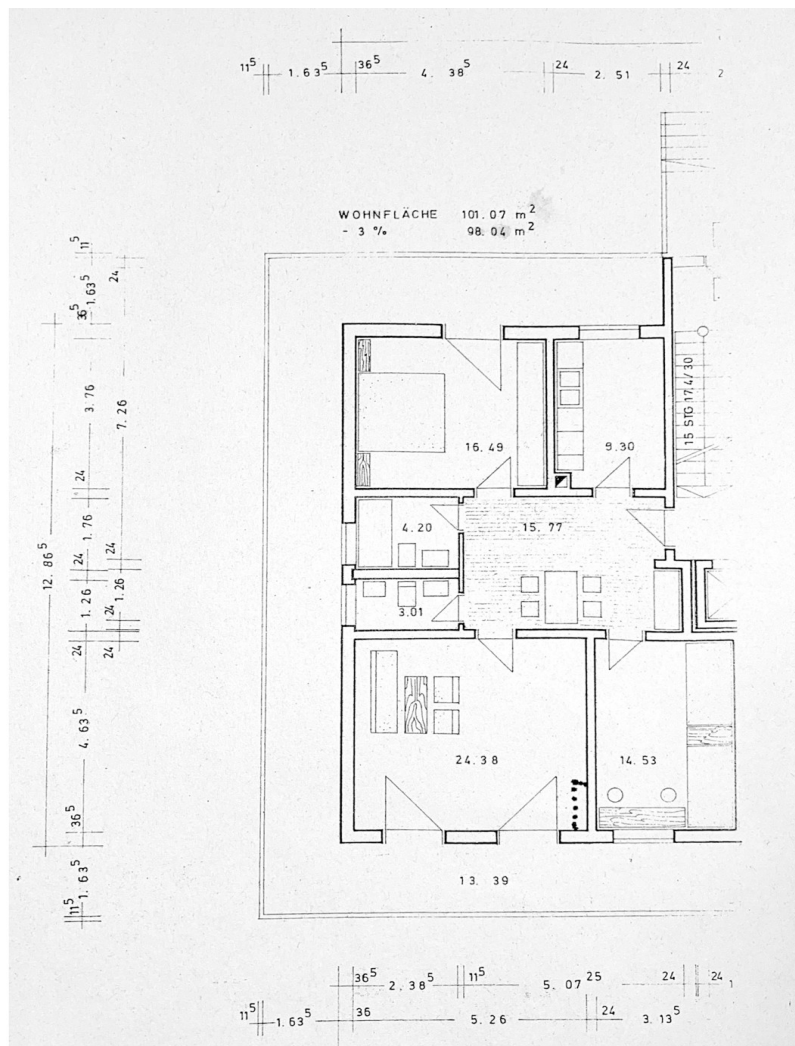
Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## The property



Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## 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: 24166013 - 94036 Passau

## A first impression

Die helle und großzügige Wohnung im 3. Obergeschoss (Lift vorhanden) eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet eine Wohnfläche von gut 94m<sup>2</sup>. Der Grundriss umfasst insgesamt 3,5 - 4 Zimmer, darunter Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche sowie ein WC und Badezimmer mit Badewanne. Es bedarf wenig Aufwand, die Wohnung mit insgesamt 4 einzelnen WG-Zimmern WG-tauglich zu machen. Die aktuelle Küche könnte ein weiteres WG-Zimmer sein und die großzügige Diele mit einem Essplatz und einer Küche ausgestattet werden. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, steht leer und ist somit für Selbstnutzer wie auch Kapitalanleger interessant. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist zum einen der großzügige Eingangsbereich sowie der umlaufende Balkon, der ein Penthouse-Feeling mit Panorama-Ausblick über die grüne und ruhige Umgebung ermöglicht. Insgesamt bietet diese Wohnung alles, was man für ein angenehmes Wohnen benötigt: ausreichend Platz, eine ruhige Umgebung, gute Anbindung an die Innenstadt und einen schönen Ausblick. Ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind und die das städtische Leben schätzen, aber auch die Ruhe in den eigenen vier Wänden genießen möchten. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie! Nebenkosten gesamt € 289,- davon Anteil für Kosten und Lasten € 239,30 zzgl. Anteil für Rücklage € 49,70

Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## All about the location

Der Passauer Stadtteil Haidenhof-Nord bietet alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Zudem gibt es Haltestellen mehrerer Buslinien innerhalb weniger 100 Meter Entfernung vom Ausgang des Gebäudes, die allesamt in die City von Passau (ZOB) fahren. Der nächste Discounter ist 500 Meter entfernt. Die nächste Anschlussstelle der A3 erreichen Sie in 5 PKW-Minuten.



Property ID: 24166013 - 94036 Passau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24166013 - 94036 Passau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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