

Passau

# Neubauprojekt in Passau-Grubweg: Vier moderne Doppelhaushälften mit Garage

Property ID: 24166006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 450 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24166006 - 94034 Passau

- 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: 24166006 - 94034 Passau

## At a glance

Property ID	24166006	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 27 m <sup>2</sup>
Rooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2024		

Property ID: 24166006 - 94034 Passau

## Energy Data

Type of heating

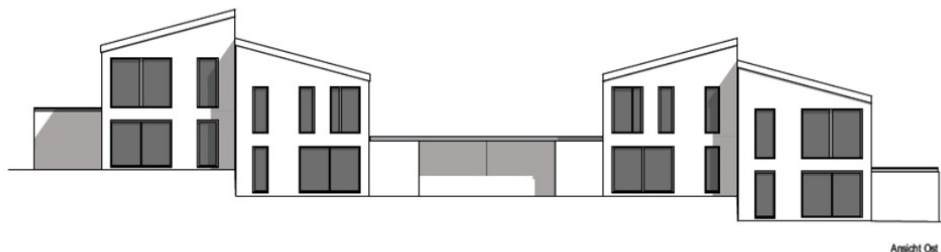
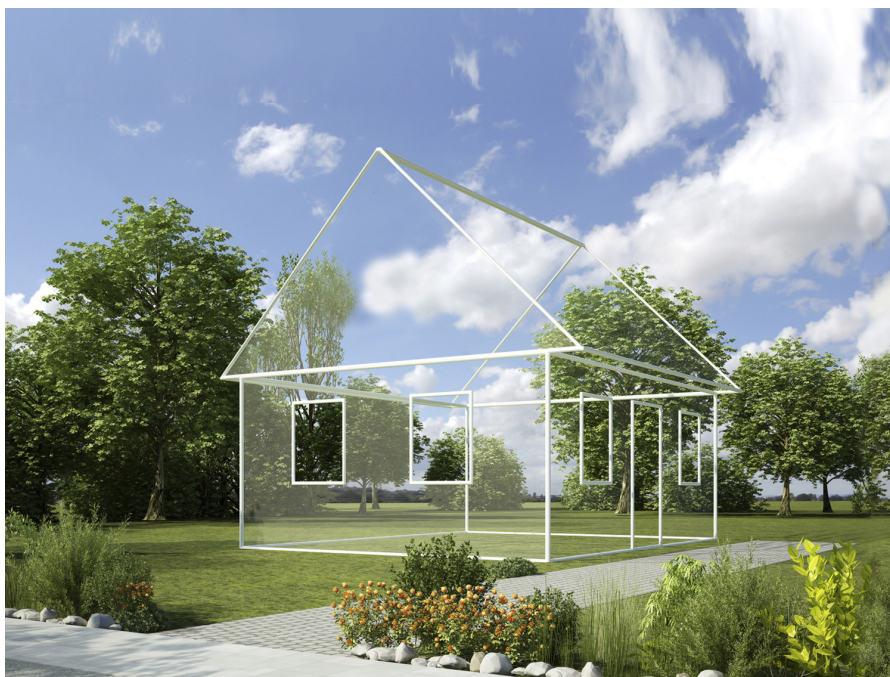
Central heating

Energy Certificate

Legally not required

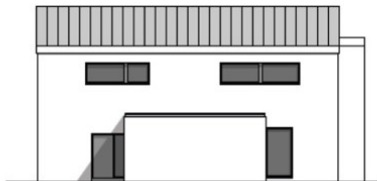
Property ID: 24166006 - 94034 Passau

## The property

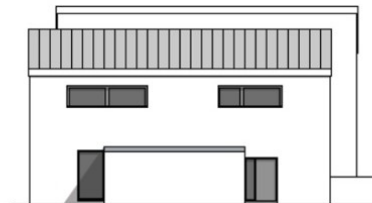


Property ID: 24166006 - 94034 Passau

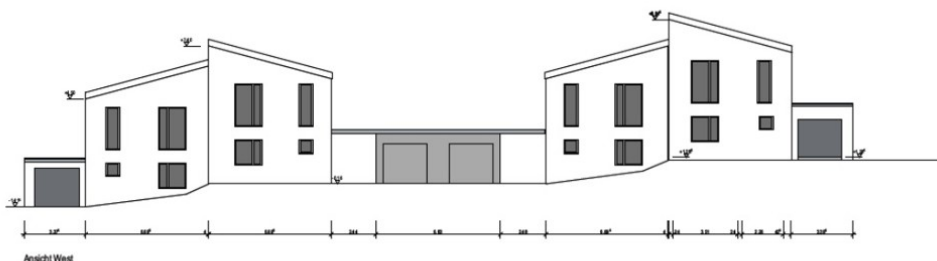
## The property



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West

Property ID: 24166006 - 94034 Passau

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 06/2020  
Top-Makler Passau  
★★★★★  
Höchstnote für  
Von Poll Immobilien  
IM TEST: 2.081 Makler GÜLTIG BIS 10/21

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0851 - 21 18 92 30**

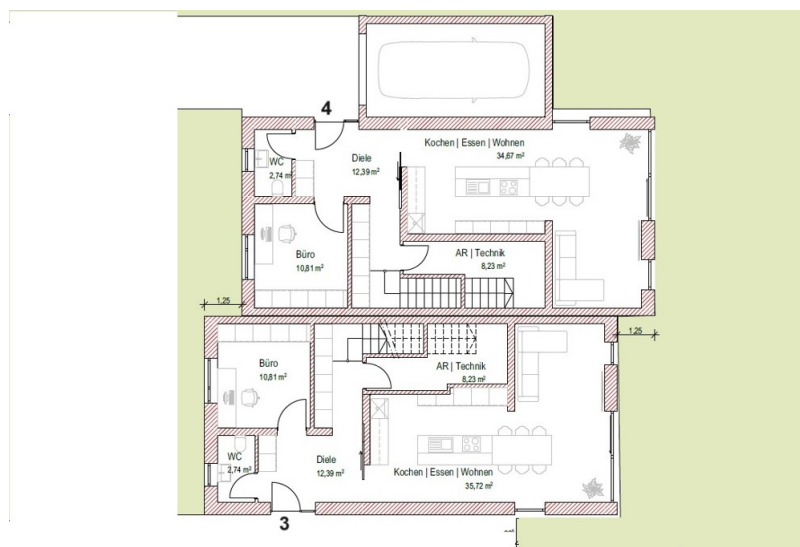
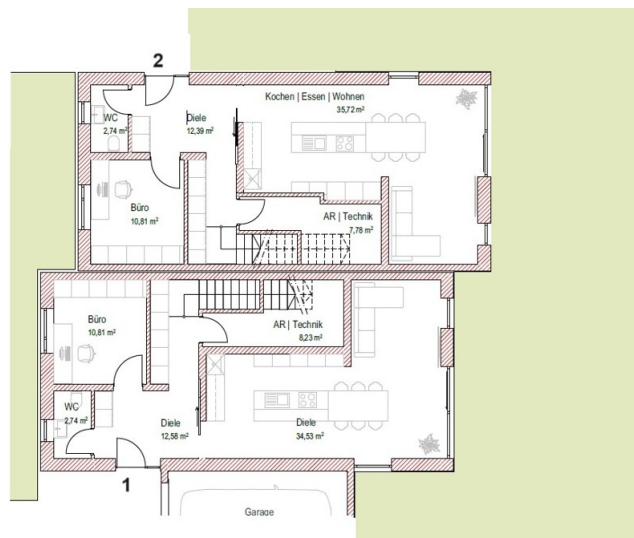
Shop Passau | Heiligeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

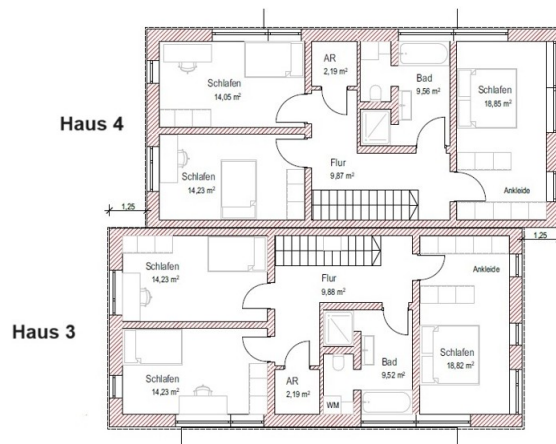
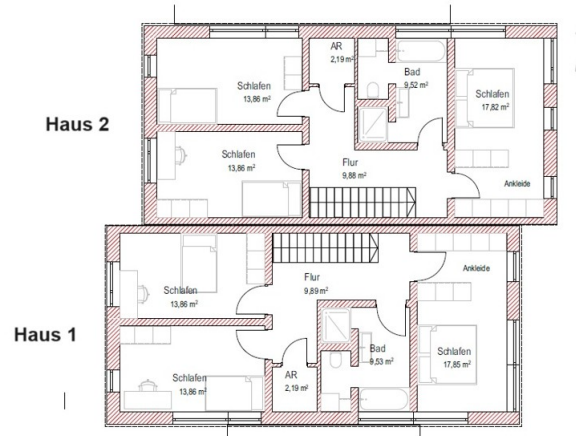
[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)

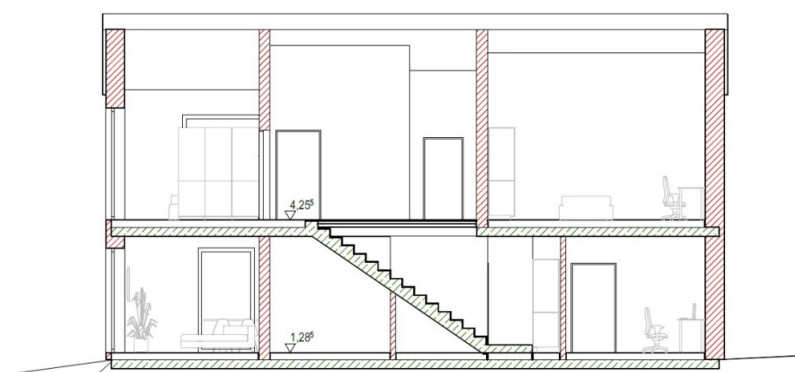
Property ID: 24166006 - 94034 Passau

## Floor plans

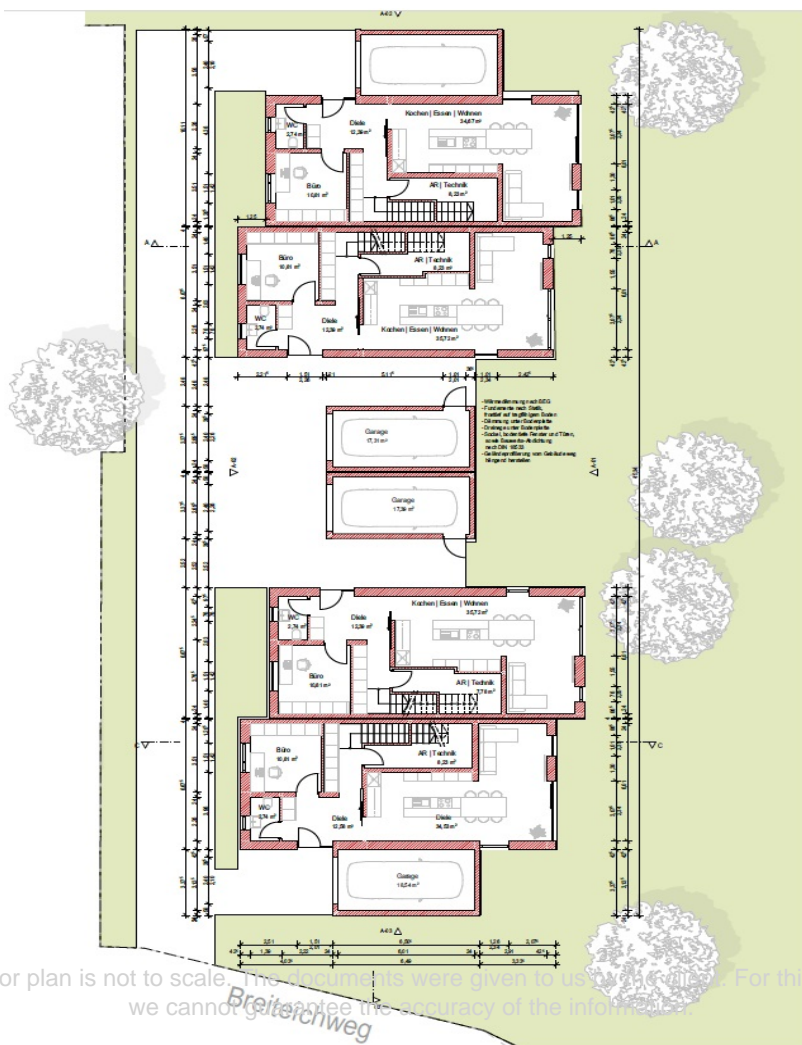








Schnitt C-C



This floor plan is not to scale. The documents were given to us for information. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information. Breitenweg

Property ID: 24166006 - 94034 Passau

## A first impression

Eine moderne Doppelhaushälften mit Garage in einer der schönsten Lagen von PA-Grubweg. Die Doppelhaushälfte besteht aus jeweils zwei Etagen. Im Erdgeschoss findet das tägliche Leben statt. Ein großer und heller Koch-, Wohn-, Essbereich bildet hier das Zentrum des Hauses. Von hier gelangt man auch in den Garten, der wiederum an ein Waldstück grenzt. Zudem verfügt das Erdgeschoss noch über ein Büro (oder Gästezimmer) sowie über ein WC, eine Diele sowie den Abstell- bzw. Technikraum. Im Obergeschoss sind die beiden Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich untergebracht. Das großzügige, fast 10m<sup>2</sup> große Bad verfügt über alles, was man von einem modernen Bad erwartet. Zudem gibt es auf dieser Etage einen weiteren Abstellraum. Die Wohnfläche wir ca. 130m<sup>2</sup> betragen. Die zusätzliche Nutzfläche liegt bei ca. 27m<sup>2</sup>. Das Angebot entspricht genau den Bedürfnissen einer modernen Familie und bietet dementsprechend genügend Platz. Die exakte Heraustrennung der Grundstücke, Flurnummernvergabe und eigentumsrechtliche Vermessung wird im Zuge der Beurkundung des Kaufvertrages erfolgen. Die gesamten Angaben sind aktuell noch ungefähre Angaben und können sich z.B. aus bautechnischen Gründen noch ändern. Die Baufertigstellung ist für Mitte 2025 geplant. Dann wird auch der Energieausweis erstellt.

Property ID: 24166006 - 94034 Passau

## Details of amenities

- moderne und helle Architektur
- wunderschöne Lage in verkehrsberuhigter Straße
- perfekt für die Familie
- Planungen durch renommiertes regionales Architekturbüro
- Ausführung durch erfahrenen Bauträger aus der Region

=====

Auszug aus der Baubeschreibung:

- Wohnfläche voraussichtlich ca. 130m<sup>2</sup> haben
- Grundstücksgröße voraussichtlich ca. 450m<sup>2</sup>
- angestrebt wird ein KfW55-Haus
- Außenwände: 42,5 cm starken Ziegeln mit Wärme-Dämmmörtel
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Rollläden bzw. Raffstore in Alu und elektrischen Antrieb
- alle Wohnräume erhalten Fußbodenheizung
- Garage mit elektrisch angetriebenen Hörmann Sektionaltoren
- hocheffiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe

Property ID: 24166006 - 94034 Passau

## All about the location

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in ruhiger und grüner Lage im Breiteichweg. Die voraussichtlichen Hausnummern werden wohl 2 a - d sein. Der beliebte Ortsteil Grubweg verfügt über Kindergarten sowie eine Grundschule. Zahlreiche Discounter, Apotheken und Ärzte sind zu Fuß erreichbar. Die City erreicht man bequem per Bus (nä. Haltestelle in 400m), Fahrrad oder Auto in weniger als 10 Minuten. Im Norden wie im Osten grenzt das Grundstück an eine Ausgleichsfläche im Sinne des bayerischen Naturschutzgesetzes. Eine weitere Bebauung ist dort somit nicht erlaubt.

Property ID: 24166006 - 94034 Passau

## Other information

**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: 24166006 - 94034 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)