

Passau

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

CODE DU BIEN: 24166013



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

PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94,38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24166013
Surface habitable	ca. 94,38 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1

Prix d'achat	229.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2028	Consommation finale d'énergie	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## La propriété





CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## La propriété



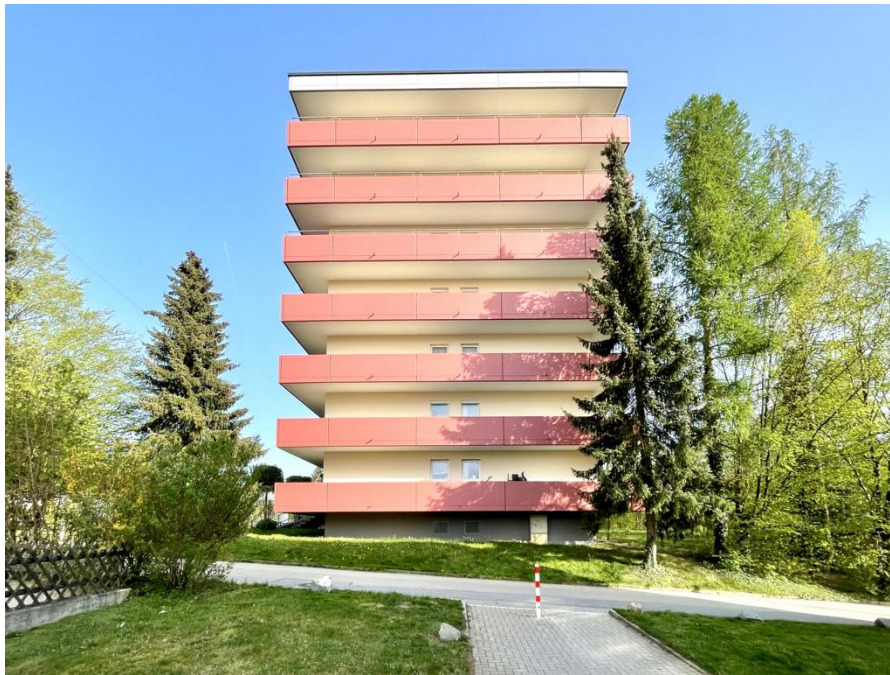
CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## La propriété



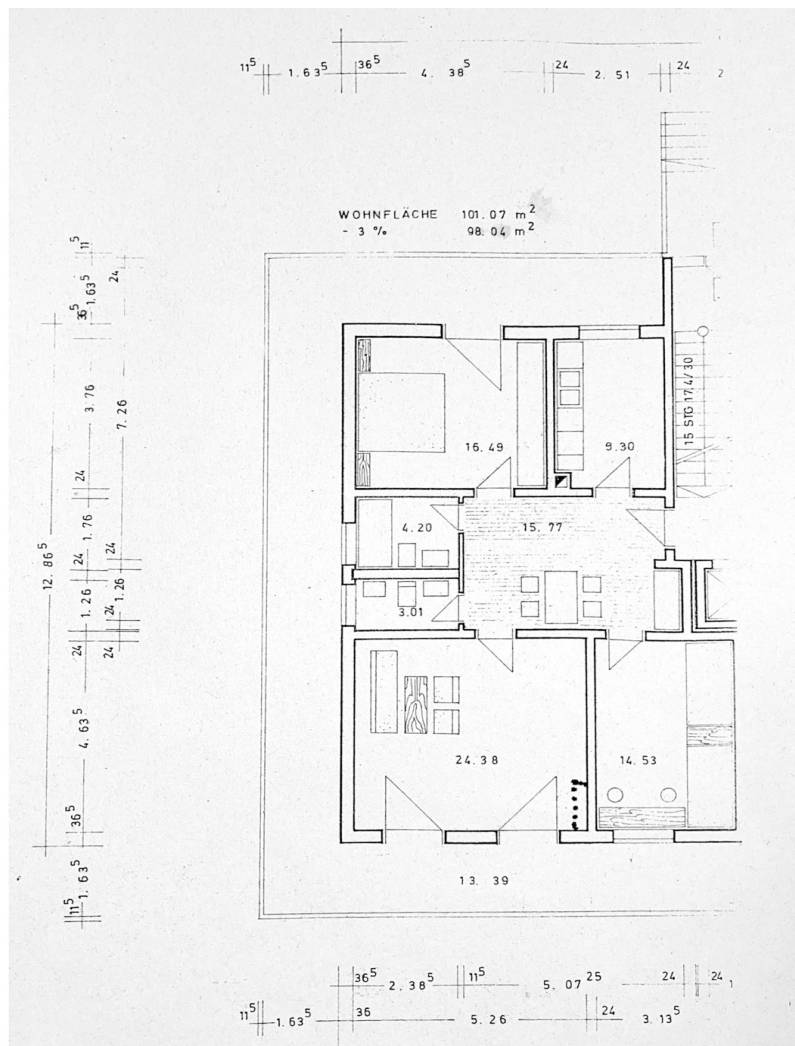
CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## Une première 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

**CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24166013 - 94036 Passau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)