

Passau

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

????????? ??????????: 24166006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 450 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24166006 - 94034 Passau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24166006 - 94034 Passau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24166006	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????	????????
?????????	5	????????????????????	ca. 27 m <sup>2</sup>
????????????? ??? ????????????	3	??????	
????????????	1	?????????	?????????, WC ?????????????
????? ??????????????	2024		

???????? ??????????: 24166006 - 94034 Passau

?????????????? ????????????

??????????  
??????????

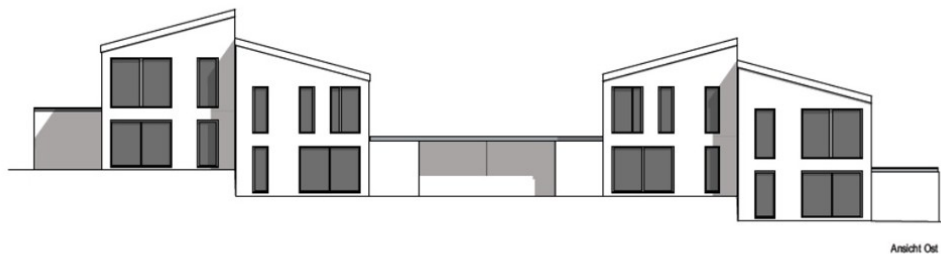
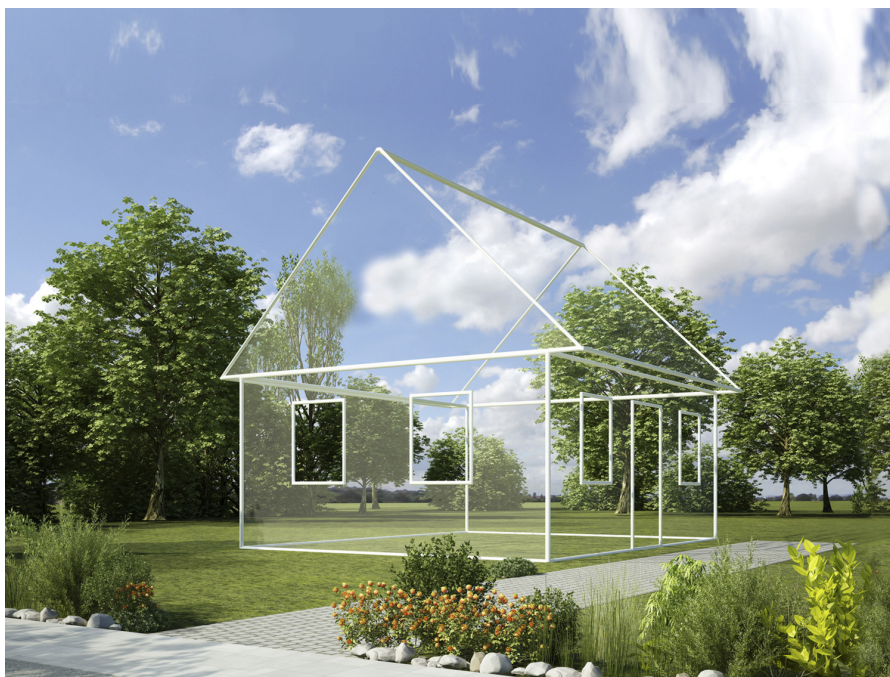
?????????? ???????????

?????????????????  
???????????

KEIN

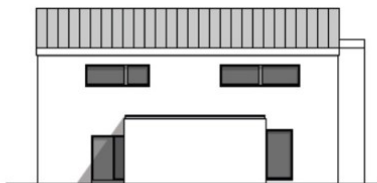
???????? ??????????: 24166006 - 94034 Passau

?? ?????????

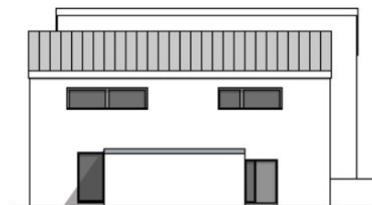


???????? ??????????: 24166006 - 94034 Passau

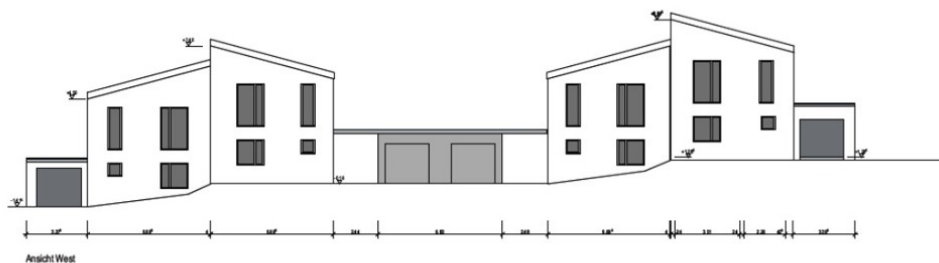
?? ?????????



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West

???????? ??????????: 24166006 - 94034 Passau

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

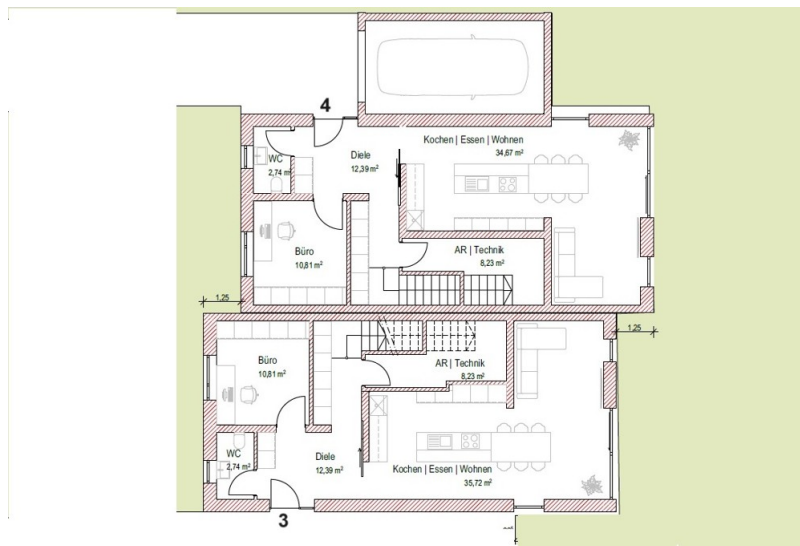
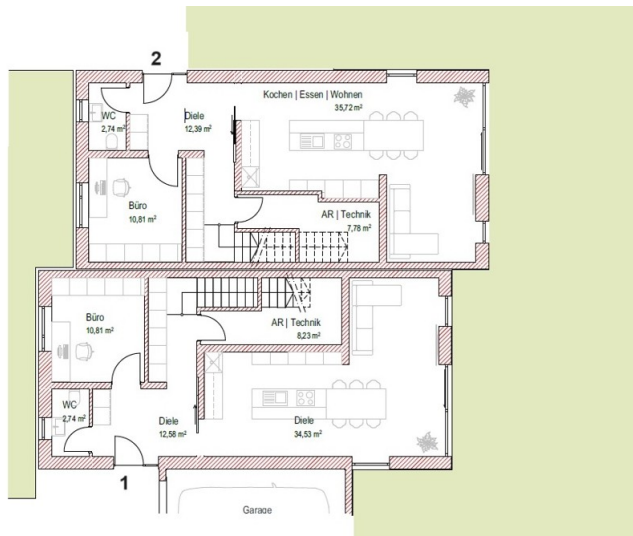
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

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

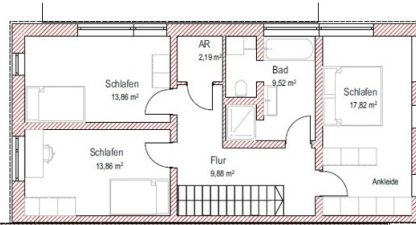
???????? ?????????: 24166006 - 94034 Passau

???????

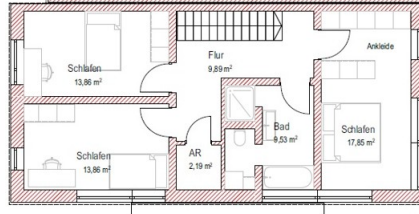




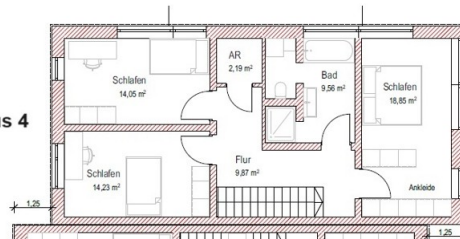
Haus 2



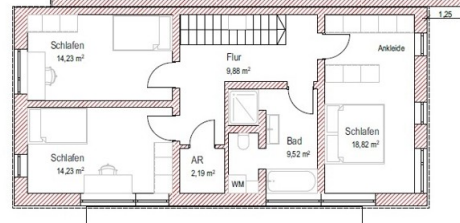
Haus 1

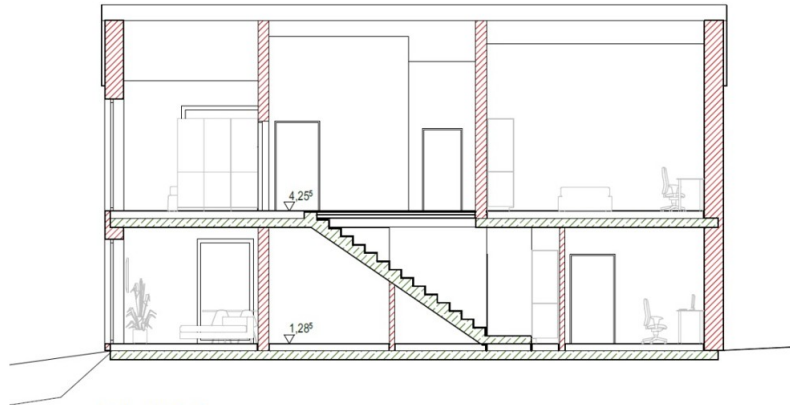


Haus 4

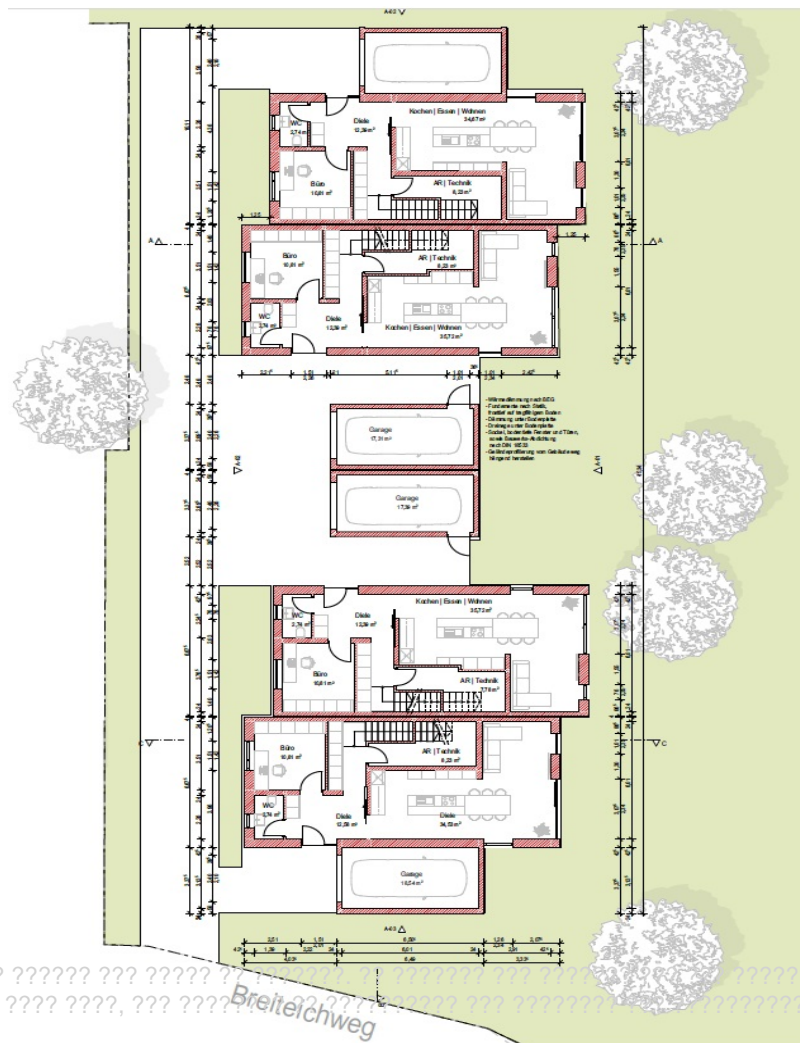


Haus 3





Schnitt C-C



???????? ??????????: 24166006 - 94034 Passau

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24166006 - 94034 Passau

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ??????????: 24166006 - 94034 Passau

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24166006 - 94034 Passau

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 24166006 - 94034 Passau

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)