

Passau

# Ihr neues Familiendomizil inmitten der Altstadt: Historisches Pfaffenhaus

Número da propriedade: 23166033b



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

PREÇO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • ÁREA: ca. 209,38 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 183 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23166033b - 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: 23166033b - 94032 Passau

## Numa vista geral

Número da propriedade	23166033b	Preço de compra	1.350.000 EUR
Área	ca. 209,38 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Área útil	ca. 121 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Sauna, Lareira, Varanda
Casas de banho	4		
Ano de construção	1650		

Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel





Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



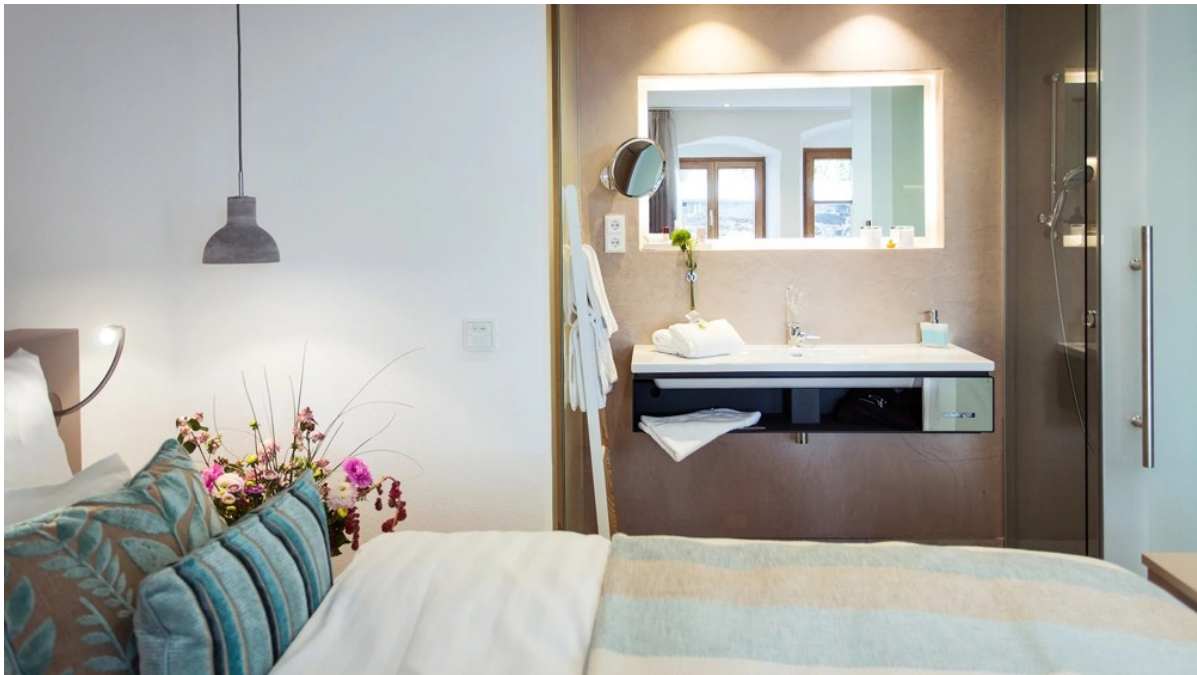
Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

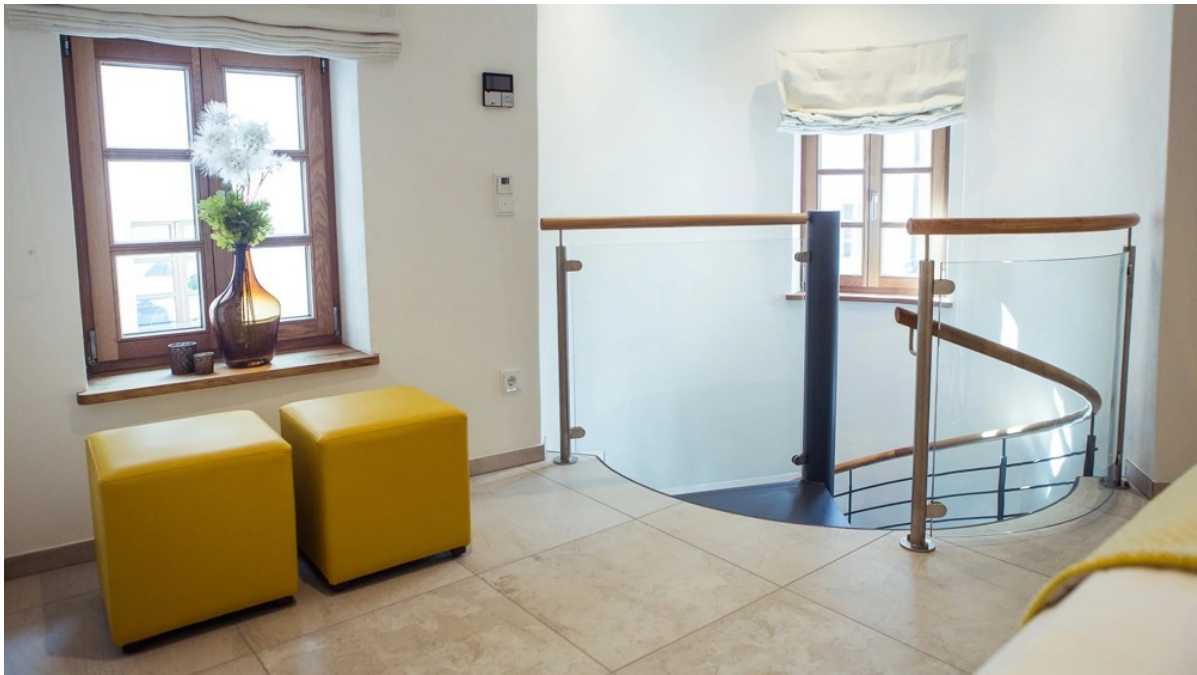
## O imóvel





Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 23166033b - 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: 23166033b - 94032 Passau

## Uma primeira impressão

Die geschichtsträchtigen Mauern der Appartements und Maisonette-Suiten im denkmalgeschützten Pfaffenhaus wurden 2015 vollständig renoviert und auf den neuesten technischen Stand gebracht. Mit viel Gespür und architektonischem Know-how (Wörten und Partner) ist es gelungen, den Charme der Vergangenheit mit neuem Design, Stil und Luxus zu verbinden. Alte Baumaterialien, außergewöhnliche Raumkonzepte und eine edle Ausstattung schaffen ein erhabenes Wohngefühl. In so zentraler Lage mit bester Nachbarschaft können Sie nun ein so seltenes Schmuckstück kaufen. Das dreigeschossige Baudenkmal ist ein Eckhaus mit Donaublick, Runderker und Arkadenbögen aus dem 16. Jahrhundert. Das Haus besteht aus 4 hochwertig eingerichteten Suiten, die zwischen 34m<sup>2</sup> und 62m<sup>2</sup> groß sind und keine Wünsche offen lassen. Vom gemütlichen Gas-Kamin über die praktische Kitchenette, private Sauna und Whirlwanne, sonnige Balkone bis hin zu hochwertigen Boxspring-Betten und Klimaanlage in allen Appartements kann man seine Traum-Suite wählen. Ebenerdig befinden sich im Haus zwei Garagen, wovon eine -je nach PKW-Größe- auch als Doppelgarage genutzt werden kann sowie Lagerräume, die aktuell z.T. gewerblich vermietet sind. Zur Immobilie gehören folgende Einheiten nach Stockwerk: => Erdgeschoss: 1 Garage (zur Donau hin), ca. 20m<sup>2</sup> 1 Lager-Raum, aktuell vermietet, ca. 20m<sup>2</sup> 1 Lager-Raum, ca. 20m<sup>2</sup> 1 Lager-Raum, aktuell vermietet, ca. 25m<sup>2</sup> 1 Garage (Gewölbe), ca. 35m<sup>2</sup> Treppe zum Eingang der Suite zur Donau hin (App. 1) => Obergeschoss: Haupteingang/Entree mit Treppe Kammer für Putz-Utensilien Haupt-Eingang in die Maisonette-Suite (App. 3) sowie in die Suite (App. 2) => 2. Obergeschoss: Haupt-Eingang in die Suite App.4 sowie oberer Eingang in die Maisonette-Suite (App. 3) Die Immobilie wird aktuell für Kurzzeitvermietung gewerblich genutzt. Zum Verkauf steht die Immobilie und nicht der Betrieb. Somit sind auch andere Nutzungsmöglichkeiten denkbar, wie z.B. die Langzeitvermietung als Wohnraum (nach vorheriger Nutzungsänderung) oder etwa die Aufteilung der einzelnen Wohneinheiten (nach vorheriger Abgeschlossenheitsbescheinigung). Möglich wäre auch die teilweise Eigennutzung oder die Zusammenlegung von Suiten zu größeren Wohneinheiten. So oder so: Das Pfaffenhaus ist sicher eine sehr seltene Kauf-Gelegenheit, die in dieser Form nur alle Jahre auf den Markt kommt. Ob man die Immobilie teilweise oder ganz selbst nutzen will oder ob man investieren oder nur betreiben will (gerne führen wir auch Investoren und Betreiber zusammen), die Möglichkeiten sind vielfältig.

Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## Detalhes do equipamento

Die Suiten sind sehr individuell ausgestattet. Nicht jede Suite verfügt daher über jedes unten aufgeführte Detail:

- überdachter Balkon
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- gemütlicher Gaskamin
- Minibar
- Schlafzimmer mit 1,80 m großem Boxspring-Betten
- Flat screen-TV (auf beiden Etagen)
- Dreh- und versenkbares Flatscreen-TV
- Blu-Ray-Player
- Bose Soundsystem mit CD-Spieler
- Nespresso-Maschine und Wasserkocher
- Kitchenette mit Kühlschrank, Ceranfeld
- Mikrowelle mit Backofenfunktion
- Badezimmer mit Regen-Dusche
- Whirlwanne
- private Sauna
- Kosmetikspiegel
- Haartrockner
- Bügelbrett und Bügeleisen
- Komfortable Sitzgelegenheit
- Schreibtisch
- Zimmersafe in Laptopgröße
- Geschirr
- Essplatz
- Klingelanlage mit Freisprecheinrichtung

Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## Tudo sobre a localização

Das Pfaffenhaus: Inmitten der Passauer Altstadt, direkt an der Donau. Die am Haus entlang laufende Pfaffengasse führt geradewegs hinauf zum weltbekannten Passauer Dom. Noch zentraler geht es kaum.

Número da propriedade: 23166033b - 94032 Passau

## Outras informações

**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: 23166033b - 94032 Passau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)