

Passau / Hals

# Frisch renovierte Praxis-/ Büro-/ Gewerbefläche mit 2 Stellplätzen

Objektnummer: 24166050



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

**KAUFPREIS: 79.000 EUR • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Auf einen Blick

Objektnummer	24166050	Kaufpreis	79.000 EUR
Zimmer	2	Büro/Praxen	Praxis
Baujahr	1980	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	2 x Freiplatz, 5000 EUR (Verkauf)	Gesamtfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 69 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	18.04.2028	Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Die Immobilie



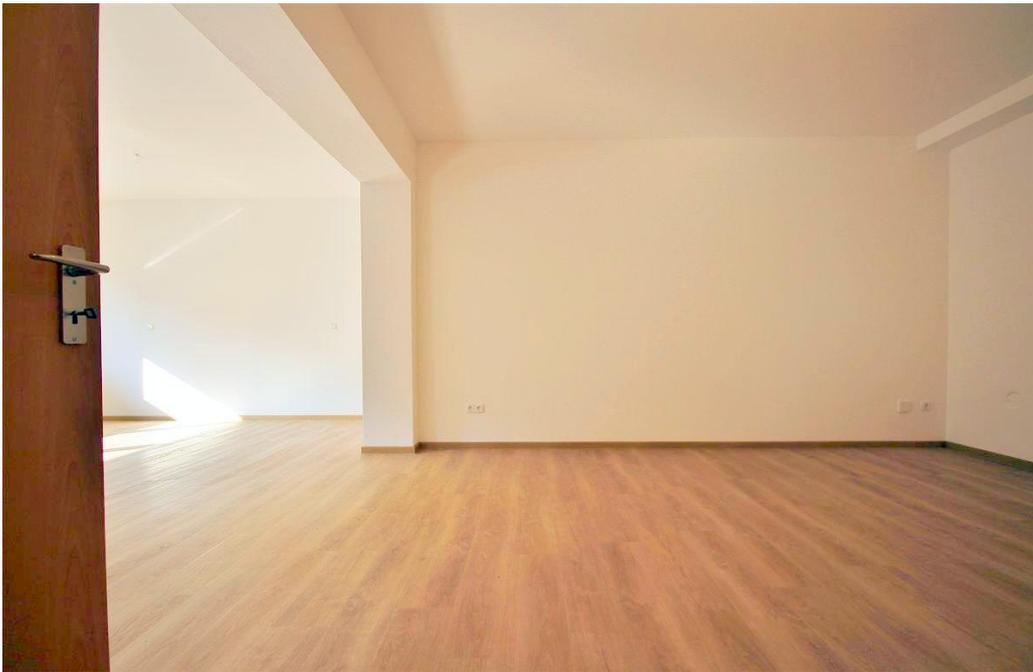
Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Die Immobilie



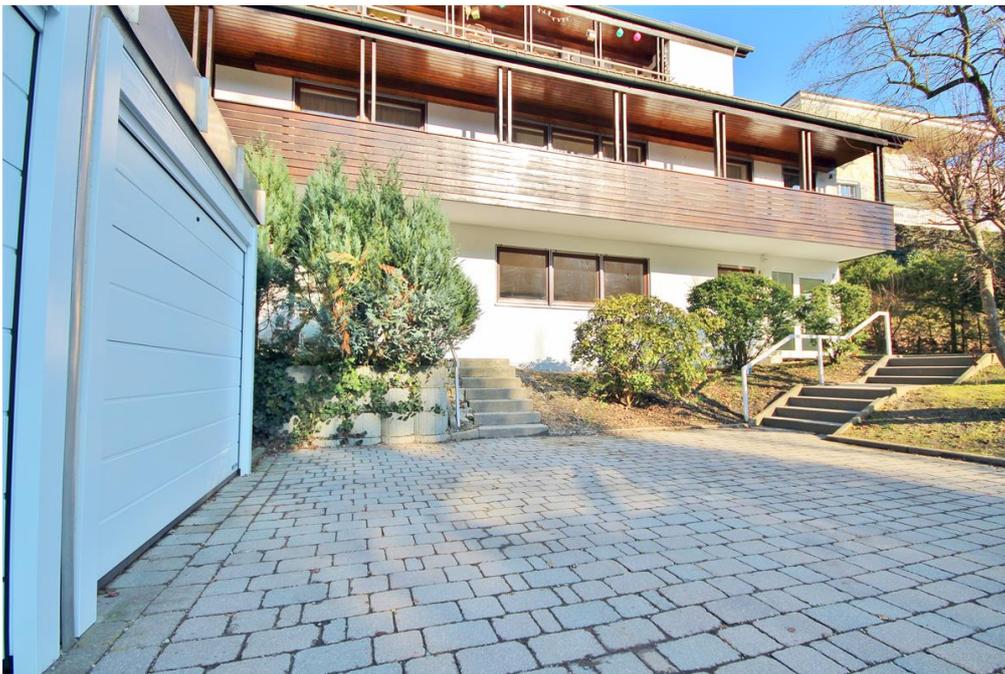
Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 0851 - 21 18 92 30

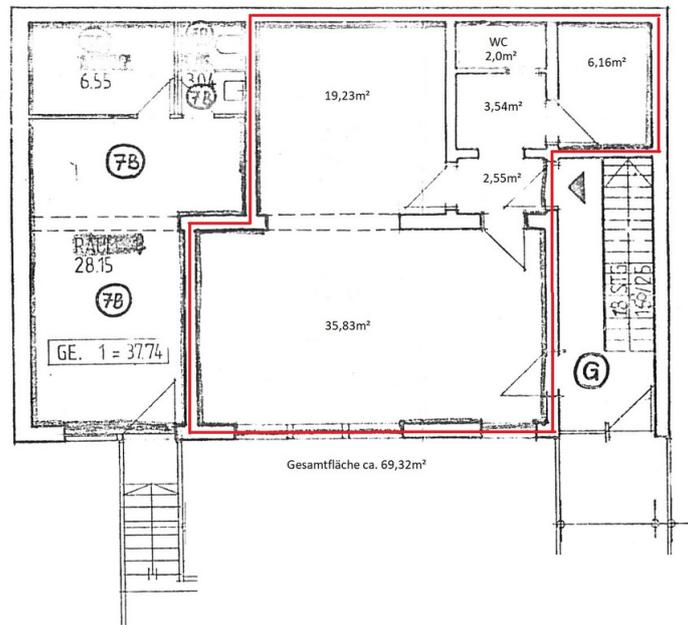
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Ein erster Eindruck

Die frisch renovierte Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit sehr guten Parkmöglichkeiten vor der Tür. Zu der Büro-/Praxis-, Gewerbefläche zählen zwei Stellplätze, die für insgesamt € 10.000,- mit erworben werden müssen. Der große Raum (mit separatem Eingang) besticht durch seine schöne Fensterfront mit Blick auf die Ilz. An diesen Raum angegliedert ein zweiter Bereich mit daran angeschlossenen WC, Lager-/Serverraum, etc. und der breiten Diele. Die repräsentative Fläche wurde erst frisch renoviert, zeichnet sich durch ihren guten Grundriss, die gute Stadtanbindung und durch die Helligkeit aus.

Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Ausstattung und Details

- neu renoviert
- geeignet als Praxis-, Büro-, Kanzlei-, Gewerbefläche
- zwei Eingänge
- schöne Raumaufteilung
- sehr hell
- zwei Stellplätze inkl., weitere Parkmöglichkeiten verfügbar

Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Alles zum Standort

- gute Stadtanbindung mit Fahrrad sowie PKW oder Bus - schöne Lage an der Ilz -  
Parkmöglichkeiten in ausreichender Zahl vorhanden - Altstadt von Passau in weniger als  
10 Minuten mit dem Fahrrad bequem erreichbar

Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24166050 - 94034 Passau / Hals

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)