

Passau

# Charmante Stadtwohnung in Uninähe mit EBK.

Objektnummer: 24166040



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

**KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

Objektnummer: 24166040 - 94032 Passau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24166040 - 94032 Passau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24166040	Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	1		
Badezimmer	1		

Objektnummer: 24166040 - 94032 Passau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	09.05.2028	Endenergieverbrauch	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24166040 - 94032 Passau

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive und ruhig gelegene 34m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich im Herzen von Passau, in unmittelbarer Nähe der Universität. Die renovierte Wohnung im 4. OG (mit Lift) präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Ein besonderes Highlight ist der verglaste Balkon (Loggia), welcher zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine moderne Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und gemütlichem Wohnkomfort und eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch zur Vermietung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung! Die monatliche Zahlung für Nebenkosten inkl. Heizung: € 112 zzgl. € 49 Rücklagen. Insgesamt somit: € 161 . Reparaturrücklage Stand 31.12.2022: € 352.765,16 (auf die Wohnung entfällt somit € 1.884,88). Der Miteigentumsanteil beträgt: 5,3430/1000stel. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz (Sondernutzungsrecht des Gemeinschaftseigentums).

Objektnummer: 24166040 - 94032 Passau

## Ausstattung und Details

- Top zentrale Lage (ca. 4 Gehminuten zur Uni)
- sehr guter Schnitt
- Loggia (verglaster Balkon)
- moderne Einbauküche
- renoviert
- Stellplatz
- Kellerabteil

**Objektnummer: 24166040 - 94032 Passau**

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Herzen von Passau und besticht durch ihre zentrale Lage. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Universität, Schulen und Kindergärten sind schnell zu Fuß zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bushaltestellen in der Umgebung bieten regelmäßige Verbindungen zu allen Stadtteilen sowie zum Hauptbahnhof. Von dort aus bestehen gute Zugverbindungen nach München, Regensburg und Wien. Die Fußwege entlang der Donau und die historischen Gassen der Altstadt laden zu entspannenden Spaziergängen ein, während das Fahrradnetz die umweltfreundliche Erkundung der Stadt und ihrer Umgebung erleichtert.

Objektnummer: 24166040 - 94032 Passau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.

Objektnummer: 24166040 - 94032 Passau

## 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)