

Passau

# Altbaufair zwischen Rathaus und Residenzplatz: 2-Zi.-Whg. mit Essbereich, Küche und Bad

CODE DU BIEN: 25166005



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

PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58,14 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

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

CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166005	Prix d'achat	239.000 EUR
Surface habitable	ca. 58,14 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine
Année de construction	1680		

CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

# Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 10 2024  
Top-Makler Passau  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IIR Institut  
IM TEST: 3.504 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

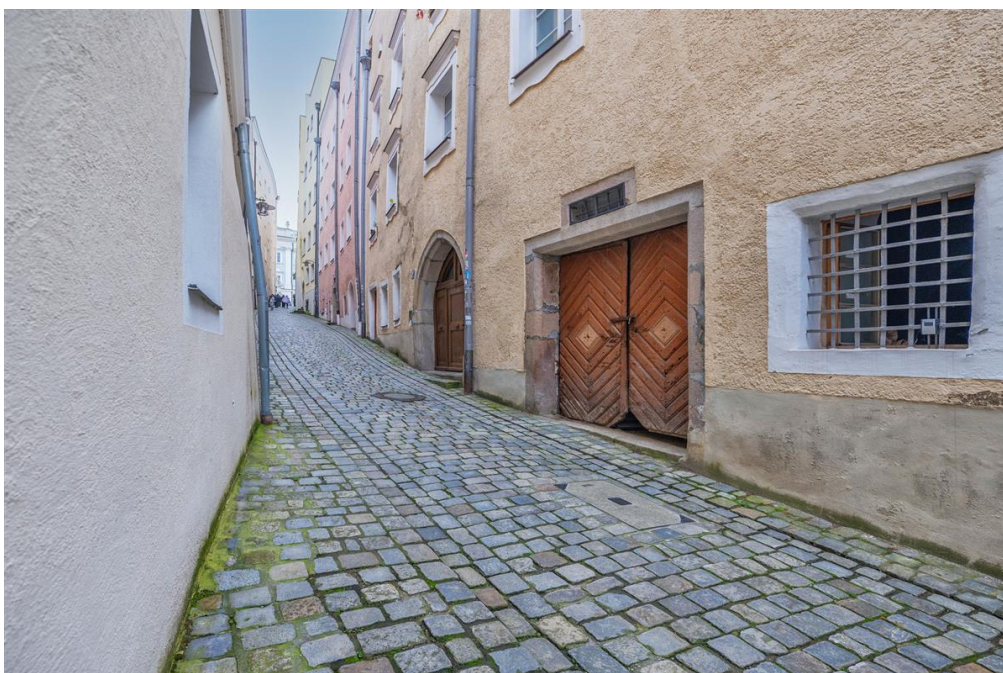
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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)



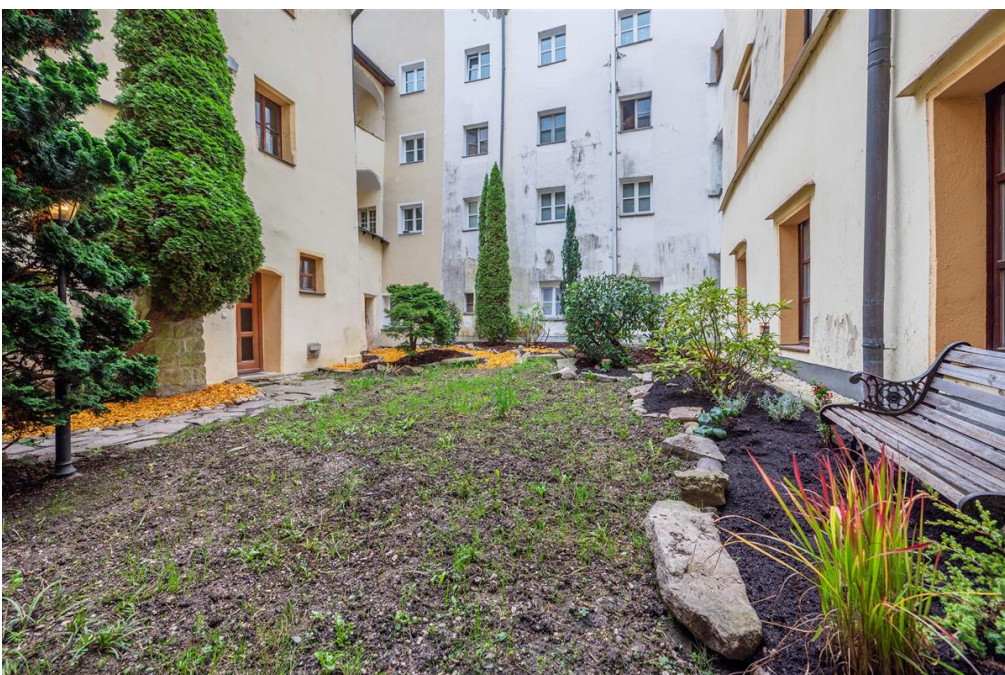
CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## La propriété



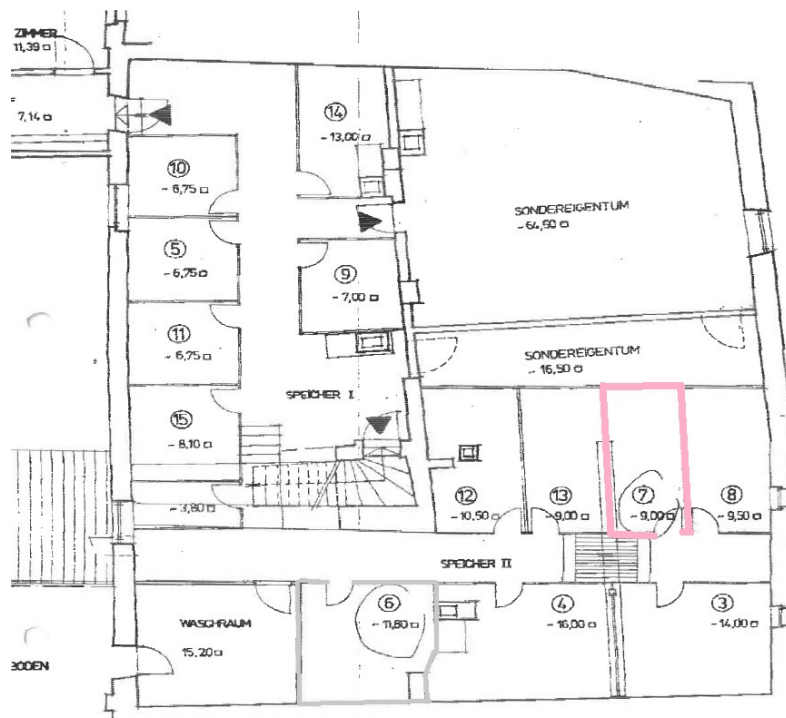
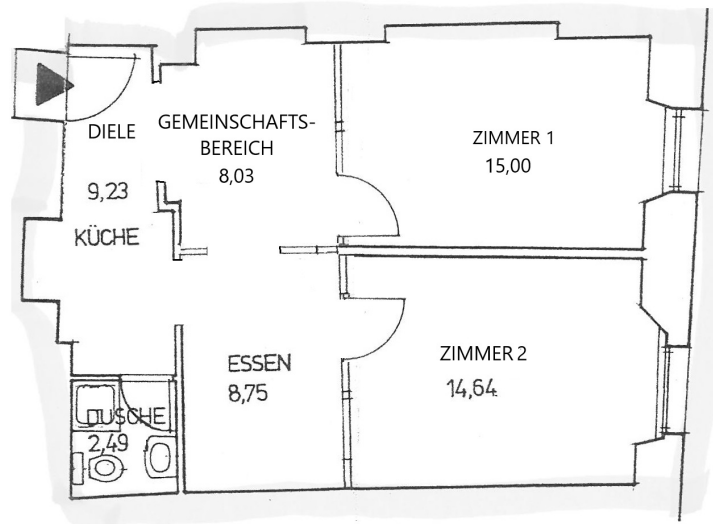
CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

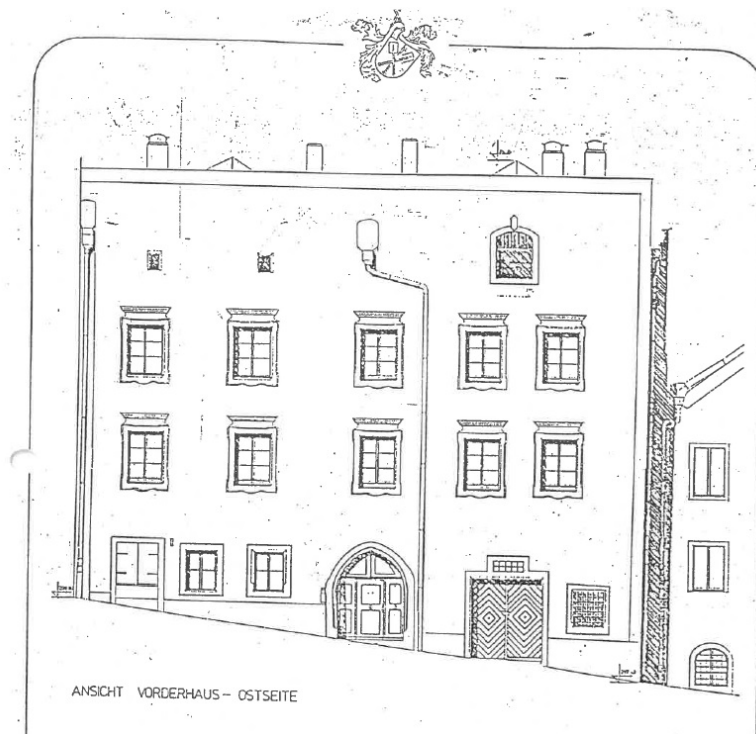
## La propriété



CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 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: 25166005 - 94032 Passau

## Une première impression

Mit historischen Gewölbedecken befindet sich die zu verkaufende Wohnung im ersten Stock des Vorderhauses. Ausgestattet mit zwei ähnlich großen Zimmern, einem davor liegenden Ess- und Aufenthaltsbereich, einer Einbauküche samt Mikrowelle und großem Kühlschrank sowie einem Dusch-Bad ist die Wohnung sofort beziehbar und eignet sich sowohl für Einzelpersonen oder einem Paar bzw. einer Zweier-WG. Beheizt wird die Wohnung über eine neue neue Gastherme mit Gewährleistung (VIESSMANN Gas-Heizwert-Kombitherme Vitopend 200-W, 18 kW), die auch für das Warmwasser zuständig ist. Zur Wohnung gehört ein zusätzlicher, trockener Speicherraum (9 m<sup>2</sup>). Die Fenster (Doppelverglasung) sind von 2008. Die Wohnfläche beträgt ca. 58,14m<sup>2</sup>. Der Miteigentumsanteil beträgt 523,79/1.0000stel. Höhe des Wohngeldes insg. € 140. Davon Anteil für Rücklage € 43,65. Somit reines Wohngeld € 96,35. Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2023: € 101.742,66, Wohnungsanteil € 5.329,18. Die Wohnung ist nicht vermietet, steht somit leer und kann sofort bezogen werden. Ist Ihnen diese Wohnung zu klein? Wir bieten zudem die Nachbarwohnung mit ca. 83m<sup>2</sup> an. Diese verfügt über 2 Zimmer, einen großzügigen Eingangsbereich sowie eine moderne Einbauküche und ein neuwertiges Duschbad mit Wanne plus Speicher.

CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## Détails des commodités

- Altbauwohnung im Schiffmeisterhaus von 1680
- sofort beziehbar
- perfekt für eine Zweier-WG
- zwei gleichgroße Zimmer plus Ess- und Aufenthaltsbereich plus Küche plus Duschbad
- Gewölbedecken
- Einbauküche samt Mikrowelle und Kühlschrank vorhanden
- neue Gastherme mit Gewährleistung: VIESSMANN Gas-Heizwert-Kombitherme Vitopend 200-W, 18 kW
- Fenster von 2008
- zusätzlicher Speicherraum (9m<sup>2</sup>)
- nur wenige Schritte bis zum Residenzplatz
- keine Hochwasserschäden in 2013



CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## Tout sur l'emplacement

Das Haus ist perfekt in der Altstadt gelegen. Nahe Donau und Rathaus, ein paar Schritte vom Residenzplatz entfernt. Busverbindungen sowie Ärzte, Restaurants und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Haus war 2013 nicht vom Hochwasser betroffen. Bei diesem historischen Schiffsmeisterhaus handelt es sich um ein im Kern mittelalterliches, denkmalgeschütztes Objekt, bestehend aus drei Gebäudeteilen (mit jeweils Erdgeschoss, 1. und 2. OG), die sich um einen romantischen Innenhof gruppieren. Wunderschöne alte Renaissance-Arkadengänge, gotische Spitzbögen und Kreuzgewölbe überraschen den Betrachter mit ihrer meisterhaften Formgebung. Ein besonderes Merkmal des Hauses ist die verkehrsberuhigte und dennoch zentrale Lage. Einen hervorragenden Wärme- und Schallschutz gewährleisten die außergewöhnlich dicken Außenwände. Die Anlage setzt sich aus 13 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten zusammen. In den Jahren 1976 bis 1978 wurde das Haus sowie die Wohnungen umfassend saniert und modernisiert. Dabei sind alle Gasleitungen neu verlegt und Gasetagenheizungen einschließlich der erforderlichen Warmwasserversorgungen eingebaut worden. Die Steinergasse ist mit ihren barockgeschnitzten Türen, gotischen Steinportalen und eingehämmerten Rokokogittern eine der reizvollsten Gassen der Altstadt. Der Name der Gasse soll auf einen Wirt zurückgehen, der nach den großen Stadtbränden von 1662 und 1680 als erster sein Haus wieder aufbaute. Die Stadtbrände (1662 und 1680) haben die Renaissance-Arkaden nicht zerstören können, die gotischen Kreuzgewölbe haben allen Stürmen standgehalten. Die gotische Tordurchfahrt ist mit einem Wappenschild aus dem Jahr 1548 bezeichnet.

CODE DU BIEN: 25166005 - 94032 Passau

## Plus d'informations

**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: 25166005 - 94032 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)