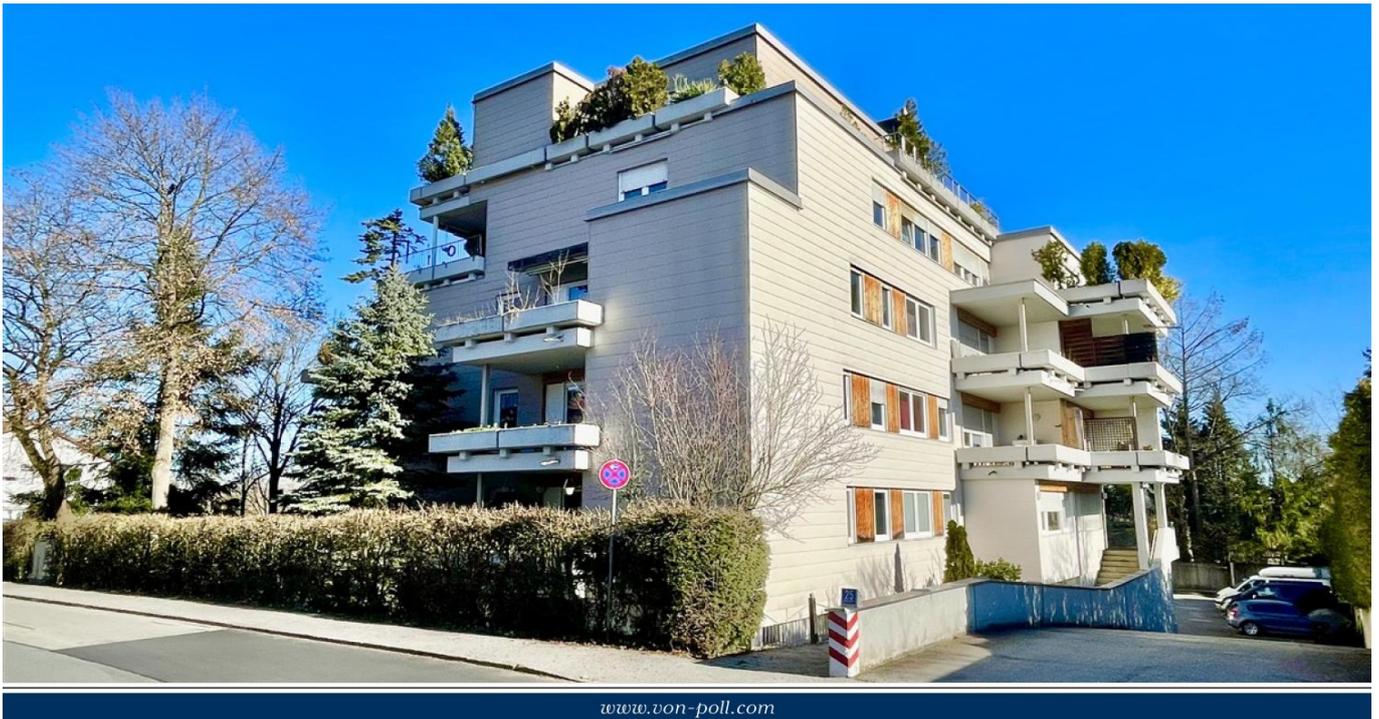


Passau

# Helle 3 Zi.-Maisonette-Whg. mit sonniger Dachterrasse, moderner EBK und TG-Stellplatz

CODE DU BIEN: 25166010



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

**PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80,16 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 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: 25166010 - 94036 Passau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166010	Prix d'achat	259.000 EUR
Surface habitable	ca. 80,16 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2006
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Année de construction	1973		

CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.04.2027	Consommation finale d'énergie	204.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

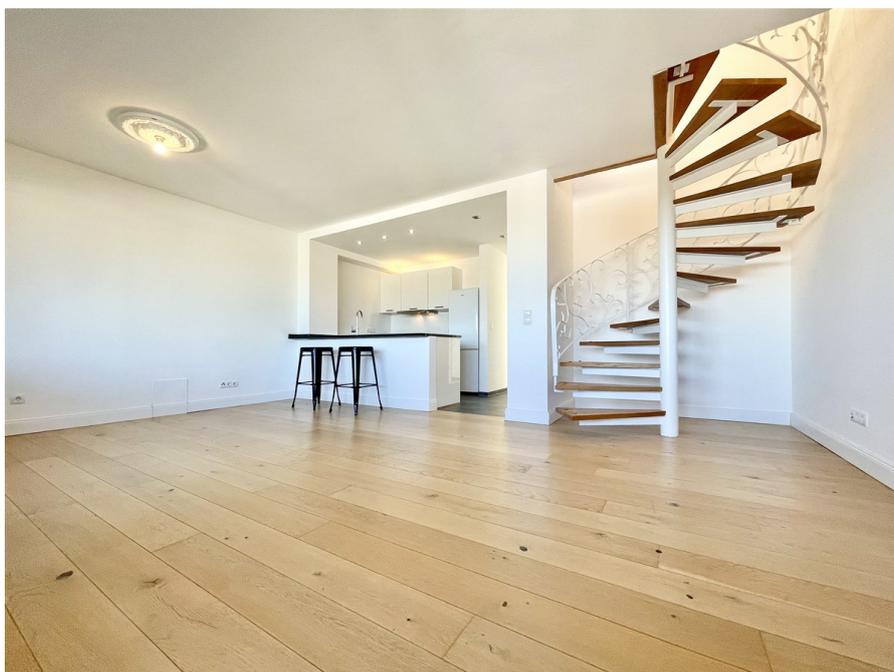
CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
1987-10-2024  
**Top-Makler Passau**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IRE Institut  
IM TEST: 5.903 Makler  
GÜLTIG BIS: 09/25

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)

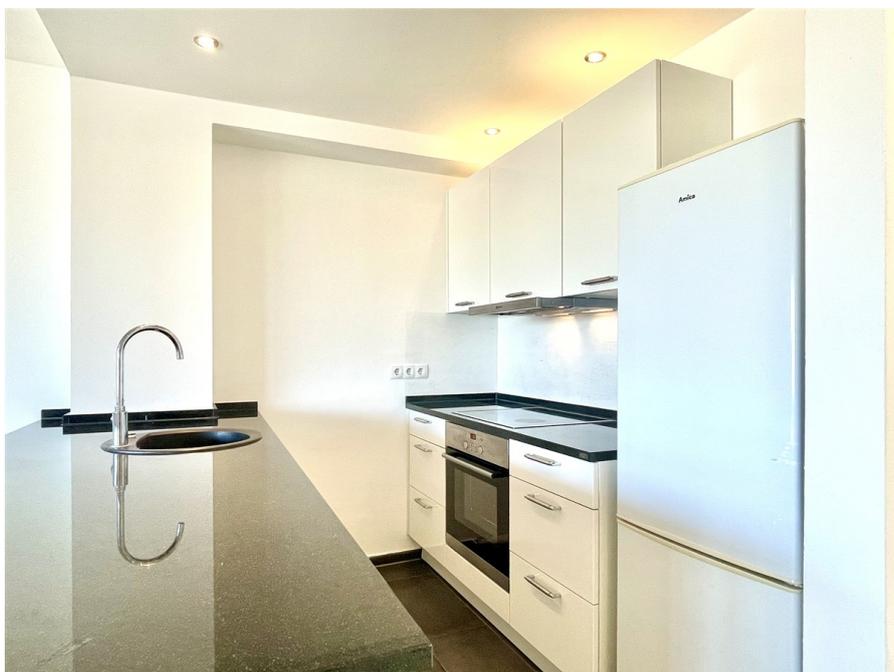
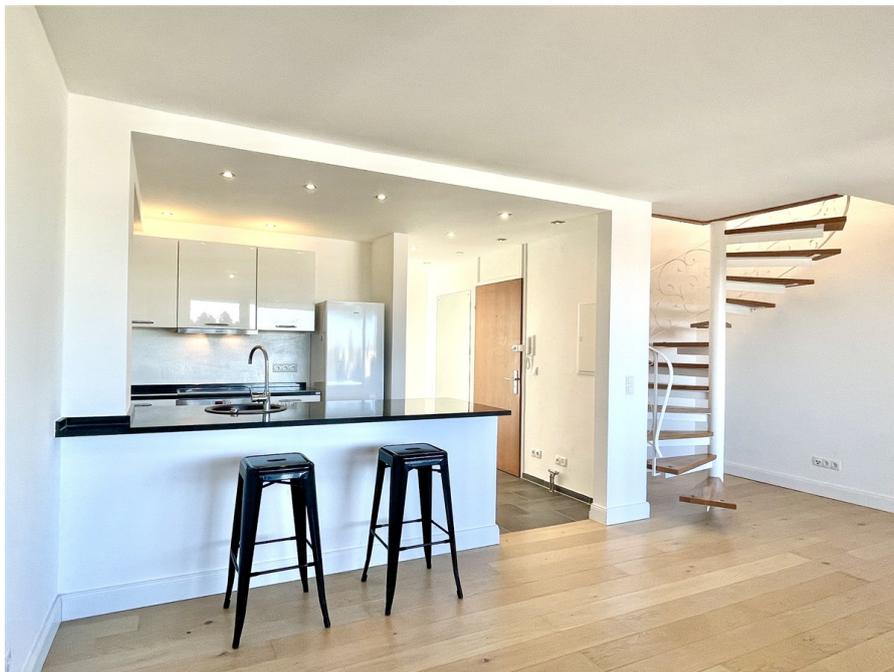
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété



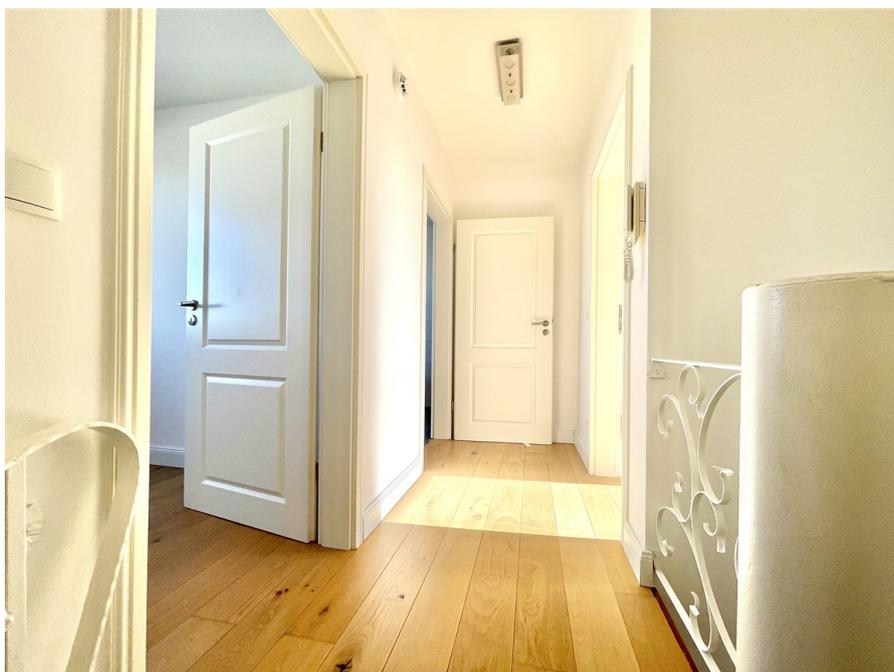
CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété



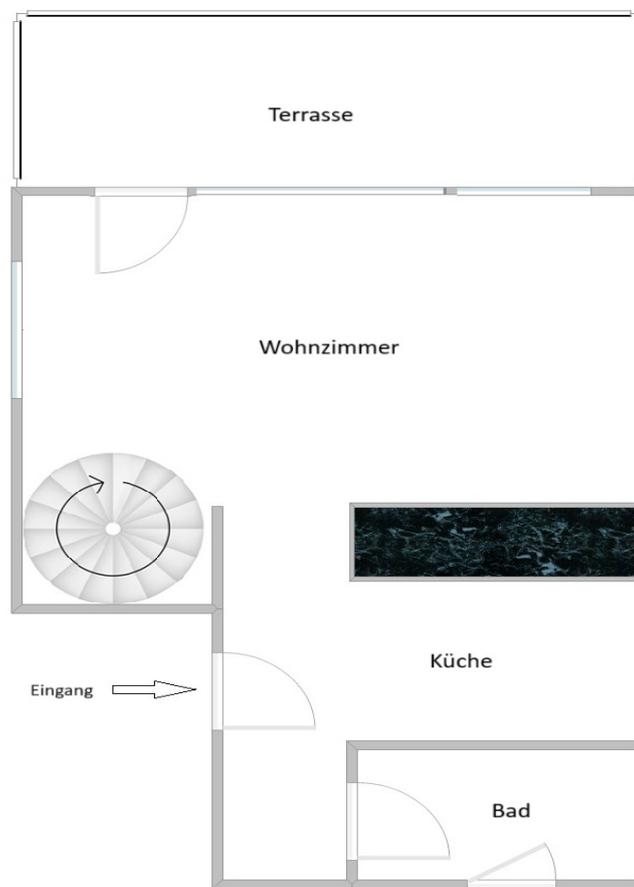
CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## La propriété

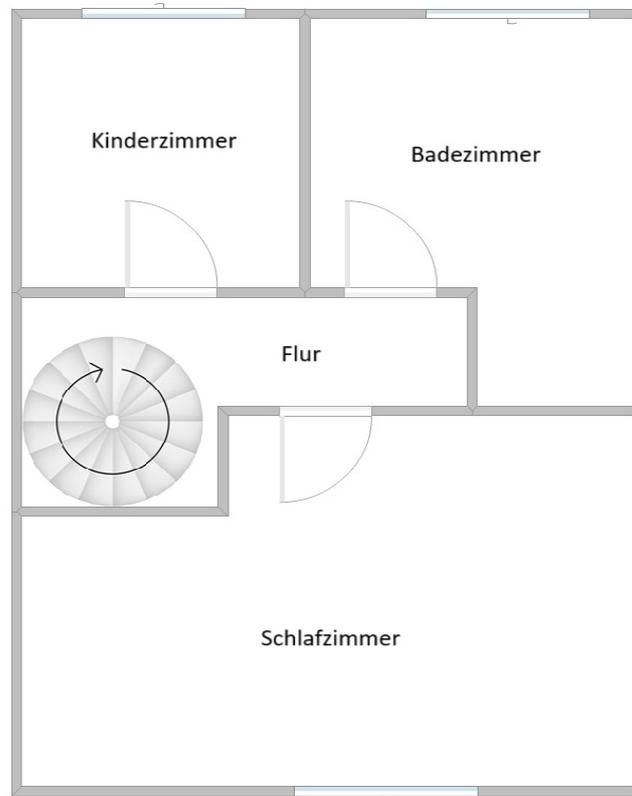


CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## Plans d'étage



3. Obergeschoss (Liftanschluss)



4. Obergeschoss

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: 25166010 - 94036 Passau

## Une première impression

Traumhafte Sonnenuntergänge auf der Dachterrasse. Eine freistehende Badewanne mit Fernblick. Ein geräumiges Schlafzimmer und eine moderne Küche mit Kochinsel. All das und noch viel mehr können Sie haben. Dieses architektonisch interessante 19-Parteienhaus befindet sich in Haidenhof-Nord. Die Maisonettewohnung befindet sich ganz oben im 3. und 4. Obergeschoss (Lift vorhanden). Im Eingangsbereich das Gäste-WC mit Fenster. Der helle Koch- Wohn,- Essbereich ist das Herzstück dieser Immobilie. Direkt angrenzend daran die fast 12m<sup>2</sup> große überdachte Dachterrasse, die einen wunderschönen Blick in das Donautal garantiert. Im 4. Obergeschoss finden Sie die privaten Räume. Ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein sehr großzügiges Schlafzimmer. Das moderne mit Bad mit riesiger offener und ebenerdiger Dusche mit Rainshower sowie eine freistehende Badewanne mit Blick in die Ferne machen den Raum zu einer kleinen Wellnessoase. Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlich € 12.000 kostet. Somit setzen sich die Kosten wie folgt zusammen: Wohnung € 259.000 TG-Stellplatz € 12.000 Gesamtangebot somit € 271.000 Der Miteigentumsanteil beträgt 56,20/1.000stel. Die Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2023 beträgt € 104.878,37, für die Wohnung somit € 6.402,84. Wohngeld: € 426,25 zzgl. Rücklage € 101,75 = € 528

CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## Détails des commodités

- schöne Lage in Passau
- 5 Minuten in die City oder zur nächsten Abschlusstelle der A3
- Aufzug vorhanden
- ruhig und grün
- Maisonette-Wohnung
- ganz oben mit toller Aussicht
- großzügige Westterrasse (überdacht)
- hochwertige Ausstattung
- moderne, offene Einbauküche mit Kochinsel
- elektrische Jalousien
- Licht-Decken-Spots
- Gäste-WC mit Fenster
- großzügiges Schlafzimmer mit möglichem Ankleidebereich
- modernes Badezimmer
- große, ebenerdige Dusche mit Rainshower
- freistehende Badewanne
- geräumiger Kellerabteil
- Heizung von 2006
- Tiefgaragenstellplatz (€ 12.000)

**CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau**

## Tout sur l'emplacement

Der Passauer Stadtteil Haidenhof-Nord bietet alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Zudem ist man in 5 PKW-Minuten in der City oder an der nächsten Anschlussstelle der A3.

CODE DU BIEN: 25166010 - 94036 Passau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2027. Endenergieverbrauch beträgt 204.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25166010 - 94036 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)