

Passau

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

????????? ??????????: 25166005

www.von-poll.com????? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 58,14 m² • ?????????: 2

???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25166005	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 58,14 m ²	????????????	???????
?????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1		
????? ?????????????	1680	????? ?????????????	2024
		???????	???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?????????????? ????????????

?????????????????
?????????????

KEIN

???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

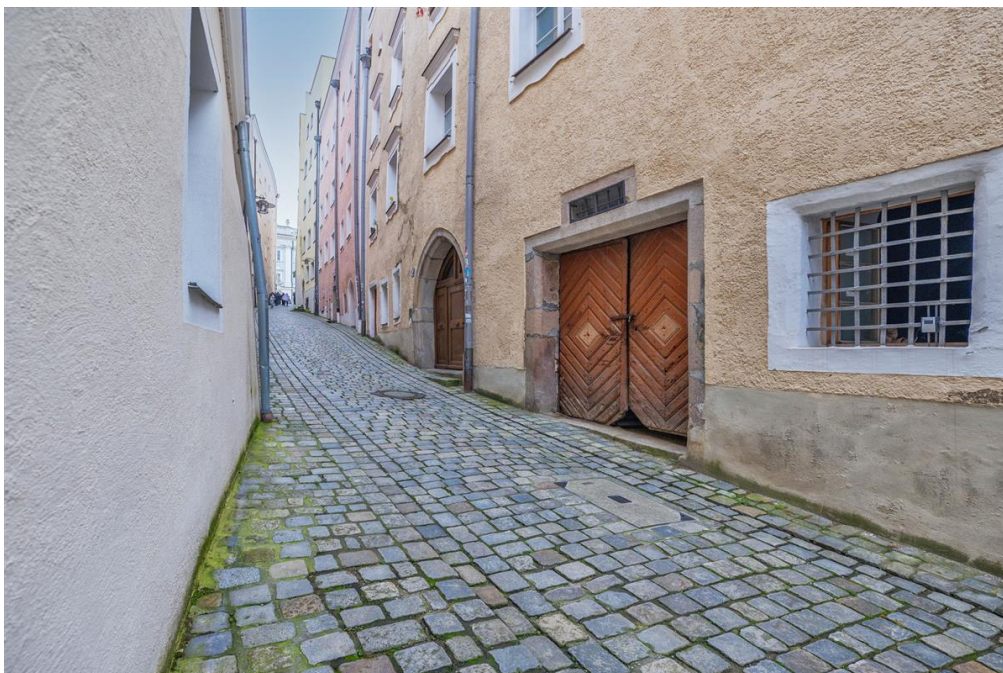
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/passau



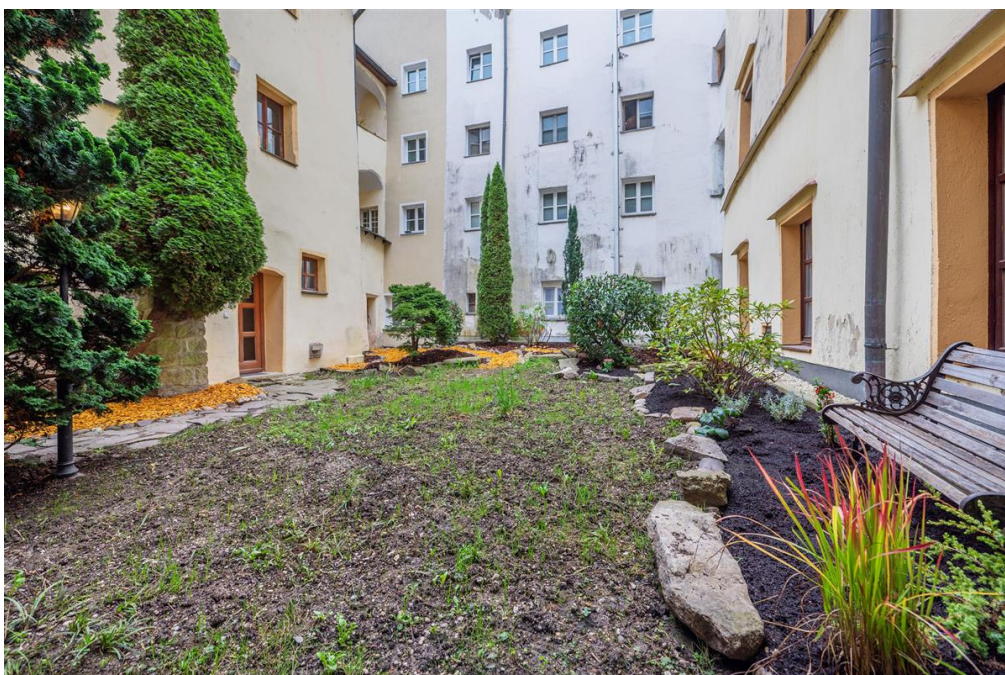
???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?? ?????????



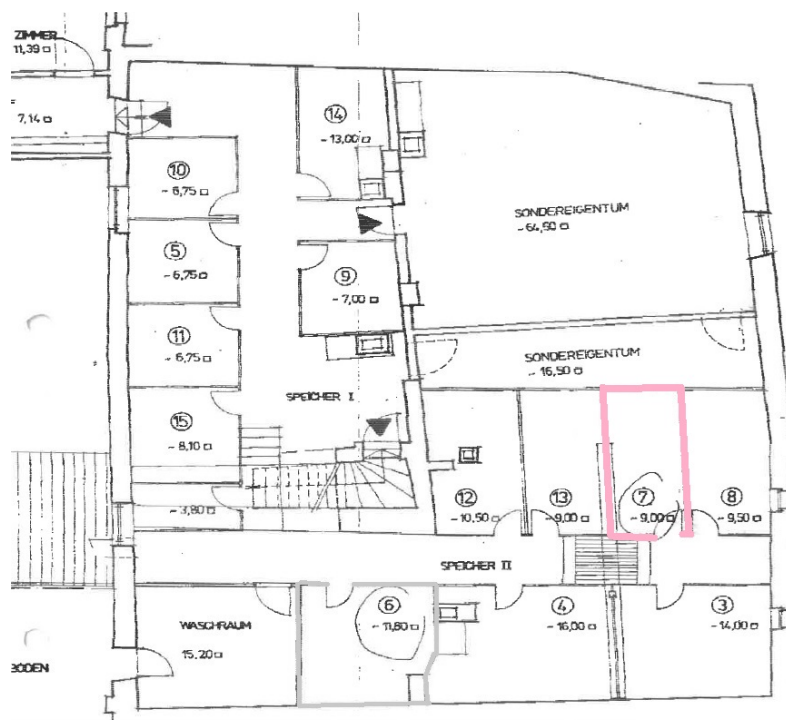
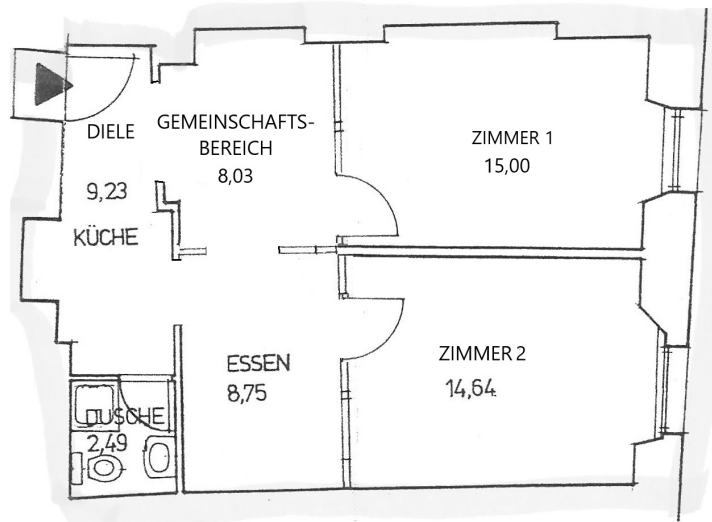
???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ?????????: 25166005 - 94032 Passau

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ????????: 25166005 - 94032 Passau

??? ?????? ???????????

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 m²). Die Fenster (Doppelverglasung) sind von 2008. Die Wohnfläche beträgt ca. 58,14m². 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. 83m² an. Diese verfügt über 2 Zimmer, einen großzügigen Eingangsbereich sowie eine moderne Einbauküche und ein neuwertiges Duschbad mit Wanne plus Speicher.

??????? ???????: 25166005 - 94032 Passau

???????????????? ???? ??????????

- 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 (9m²)
- nur wenige Schritte bis zum Residenzplatz
- keine Hochwasserschäden in 2013

??????? ???????: 25166005 - 94032 Passau

??? ??? ??? ???????????

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, I. 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.

??????? ???????: 25166005 - 94032 Passau

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25166005 - 94032 Passau

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com