

Passau

# Toll geschnittene, nicht vermietete 2-Zi.-Whg. mit Balkon und EBK

VP azonosító: 24166017



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

VÉTELÁR: 169.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 55,38 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Áttekintés

VP azonosító	24166017	Vételár	169.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 55,38 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Hálósobák	2		
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1973		

VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.01.2030	Teljes energiaigény	162.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

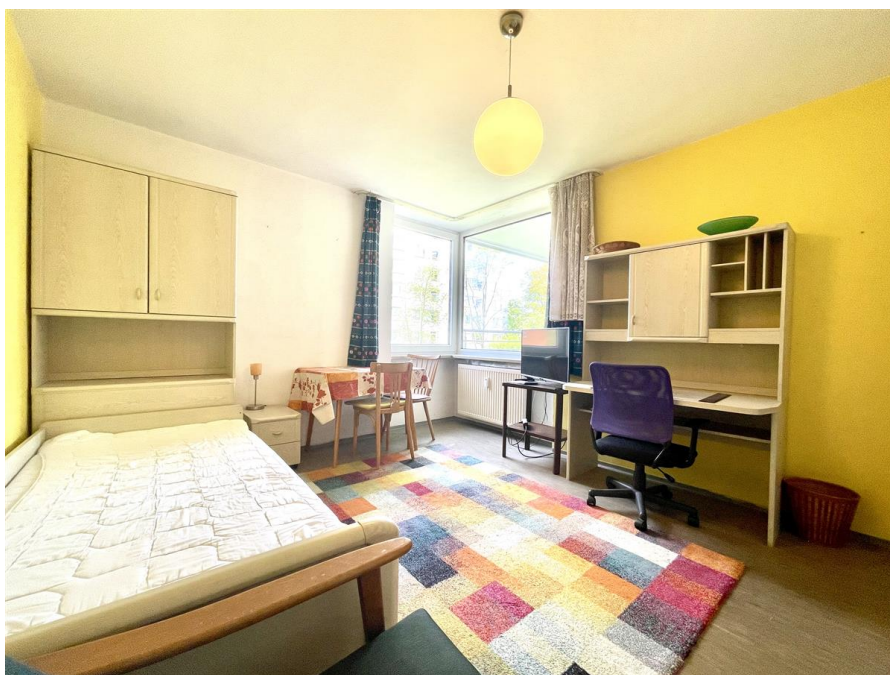
VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

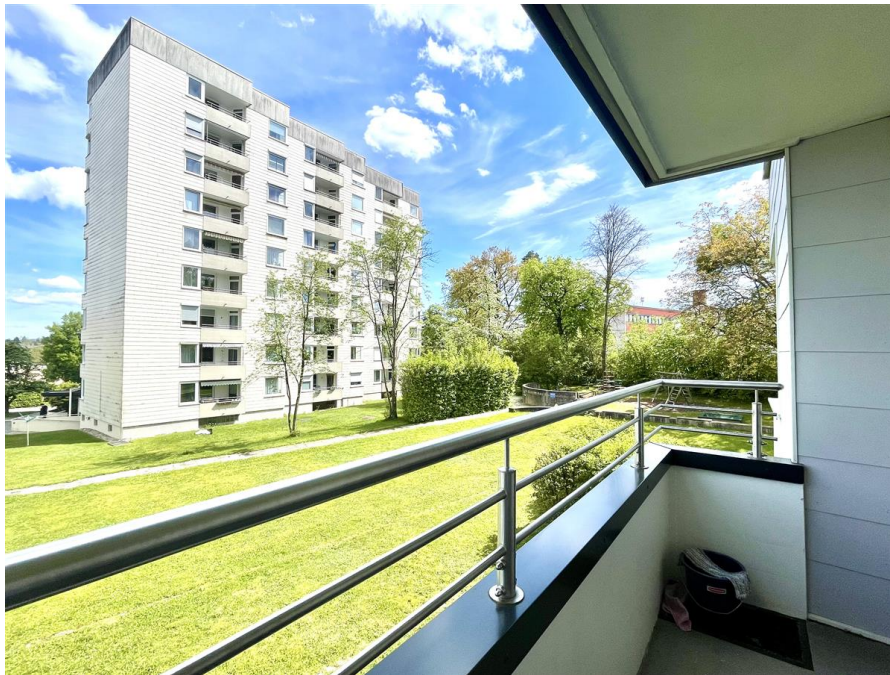
## Az ingatlan





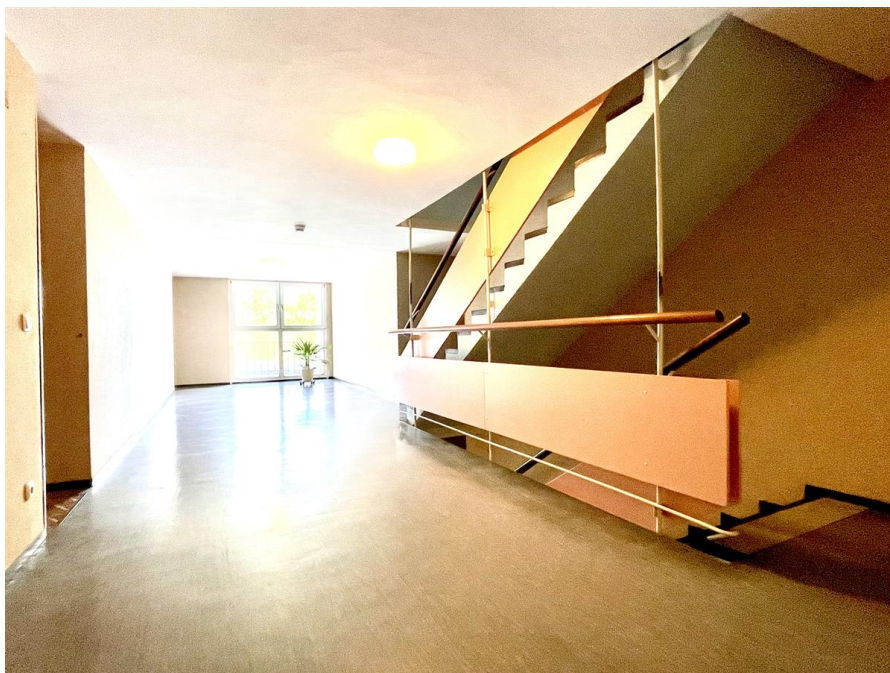
VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Az ingatlan



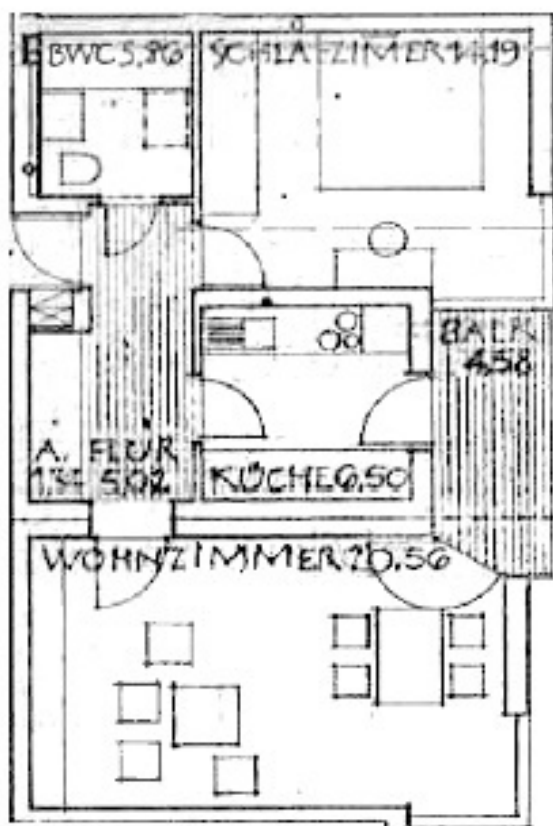
VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Az els? benyomás

Zwei ähnlich große Zimmer, eine Einbauküche, weißes Bad mit Wanne, Diele und schöner Ostbalkon im ersten Stock eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses mit Lift und 54 Wohneinheiten. Die Wohnung steht leer, ist renovierungsbedürftig und kann nach den überschaubaren Maßnahmen sofort bezogen werden. Die Wohnung eignet sich für Selbstnutzer wie zur Vermietung und hier besonders für eine Zweier-WG, da die beiden Zimmer eine ähnliche Größe haben und man sich dann Küche, Bad und Flur sowie den Balkon teilt. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Parkplätze vor dem Haus gibt es genügend. Die monatliche Zahlung für Nebenkosten inkl. Heizung: € 153,85 zzgl. € 46,15 Rücklagen. Insgesamt somit: € 200,-. Reparaturrücklage Stand 31.12.2023: € 226.641,21 (auf die Wohnung entfällt somit € 3.436,92). Der Miteigentumsanteil beträgt: 15,06/1.000stel.

VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Részletes felszereltség

- sehr guter Schnitt
- Balkon
- zwei ähnlich große Zimmer (als WG geeignet)
- erster Stock
- weißes Bad mit Badewanne
- Kellerabteil

**VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau**

## Minden a helyszínr?!

Die Wohnung befindet sich in Haidenhof-Nord. Discounter und das Bürgerbüro befinden sich in unmittelbarer Nähe. In die City sind es 5 PKW-Minuten. Der Bus hält in unmittelbarer Nähe.

VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 162.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

VP azonosító: 24166017 - 94036 Passau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)