

Passau

# Neubauprojekt in Passau-Grubweg: Vier moderne Doppelhaushälften mit Garage

CODICE OGGETTO: 24166006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24166006
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2024

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 27 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

**CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau**

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

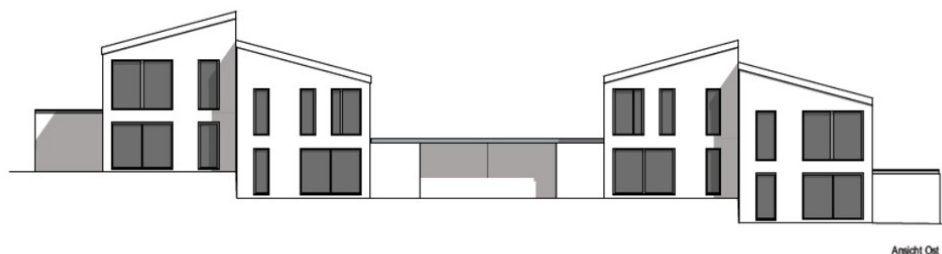
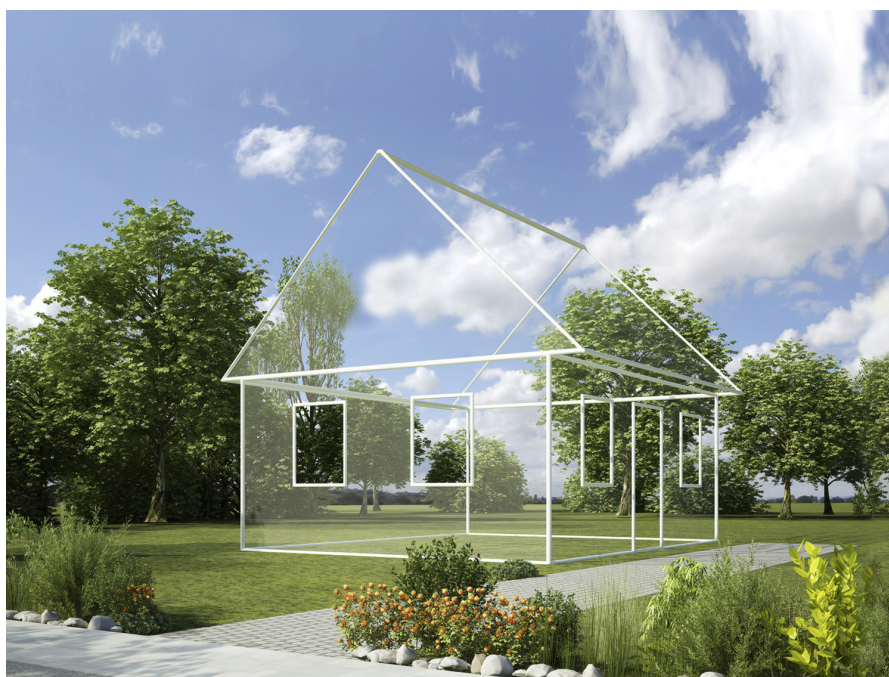
centralizzato

Certificazione  
energetica

Legally not required

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau

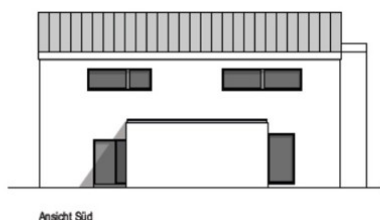
## La proprietà



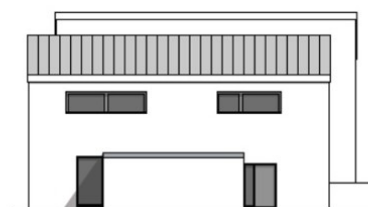
Ansicht Ost

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau

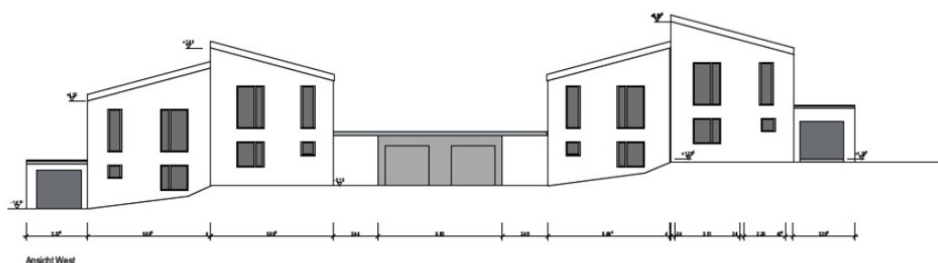
## La proprietà



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 06/2020

**Top-Makler Passau**

★★★★★  
Höchstnote für  
Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.081 Makler GÜLTIG BIS 10/21

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**T.: 0851 - 21 18 92 30**

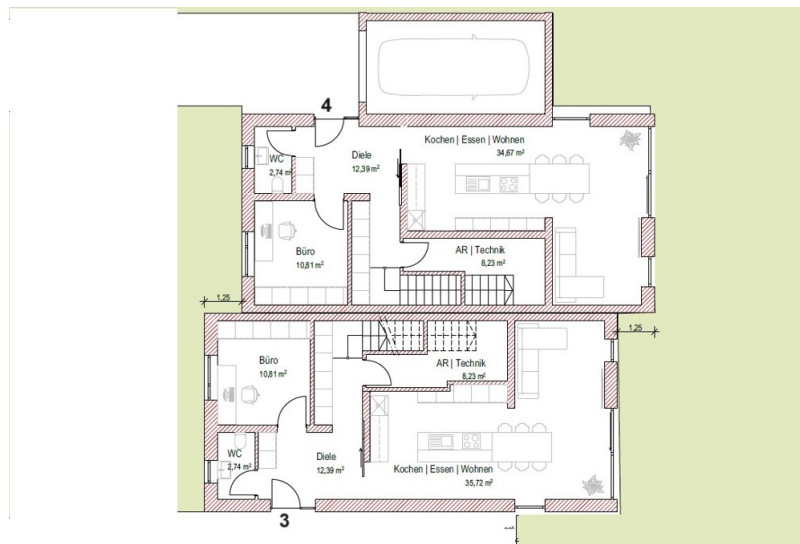
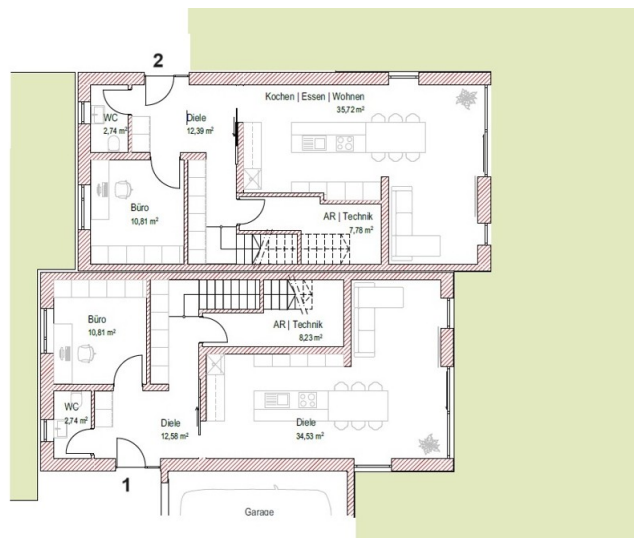
Shop Passau | Heiligeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

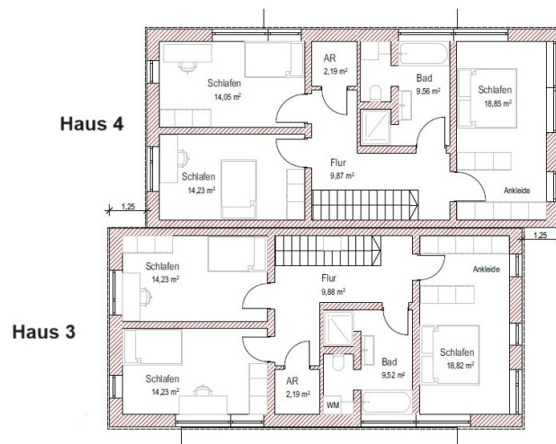
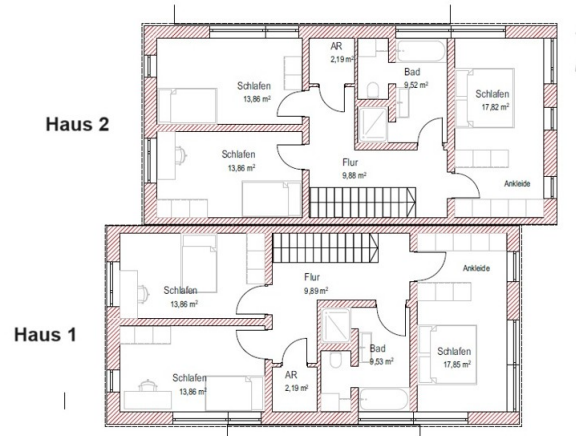
[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)

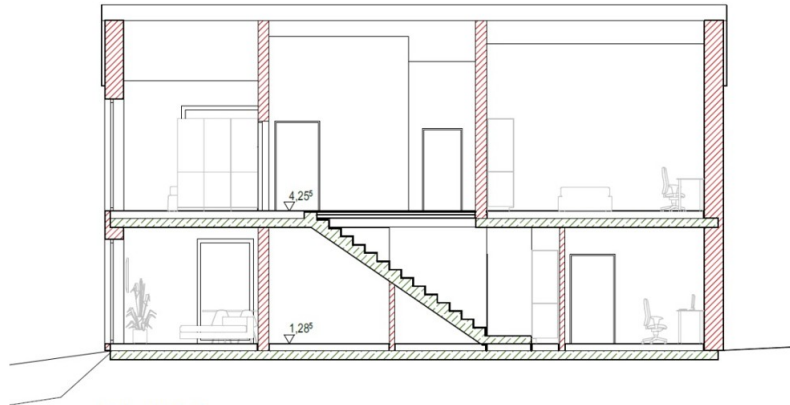
CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau

# Planimetrie

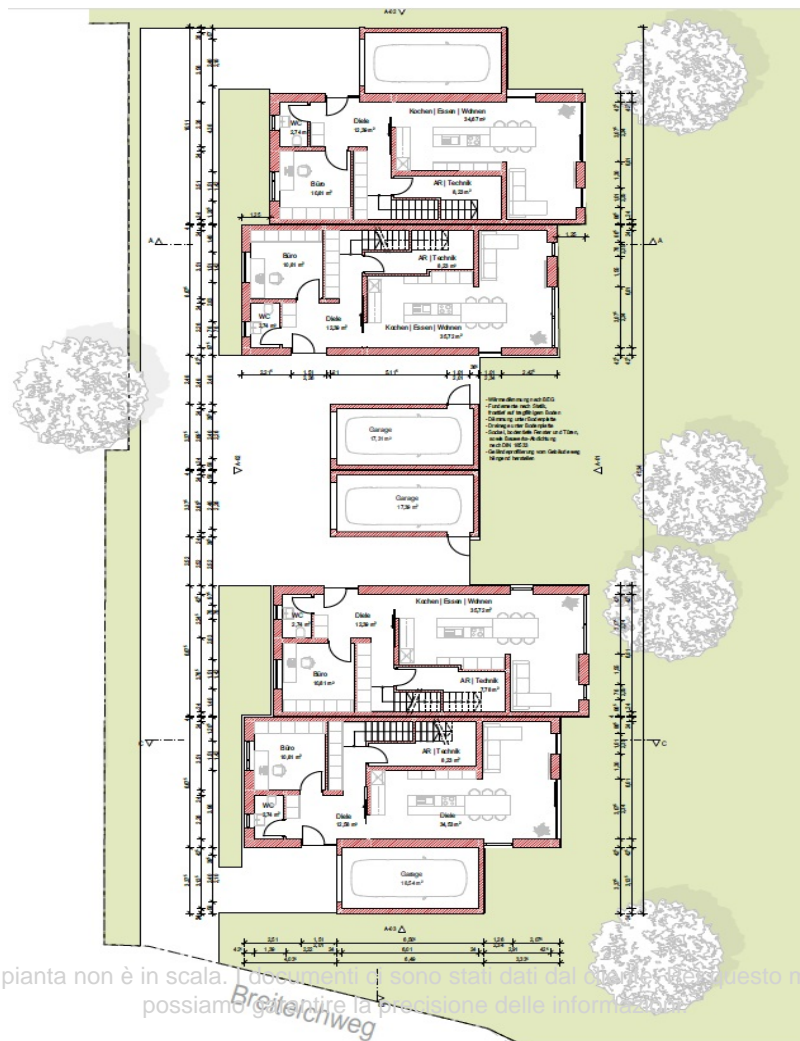








Schnitt C-C



Questa pianta non è in scala. I dati dimensionali sono stati dati dal cliente e, per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau**

## Una prima impressione

Eine moderne Doppelhaushälften mit Garage in einer der schönsten Lagen von PA-Grubweg. Die Doppelhaushälfte besteht aus jeweils zwei Etagen. Im Erdgeschoss findet das tägliche Leben statt. Ein großer und heller Koch-, Wohn-, Essbereich bildet hier das Zentrum des Hauses. Von hier gelangt man auch in den Garten, der wiederum an ein Waldstück grenzt. Zudem verfügt das Erdgeschoss noch über ein Büro (oder Gästezimmer) sowie über ein WC, eine Diele sowie den Abstell- bzw. Technikraum. Im Obergeschoss sind die beiden Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich untergebracht. Das großzügige, fast 10m<sup>2</sup> große Bad verfügt über alles, was man von einem modernen Bad erwartet. Zudem gibt es auf dieser Etage einen weiteren Abstellraum. Die Wohnfläche wir ca. 130m<sup>2</sup> betragen. Die zusätzliche Nutzfläche liegt bei ca. 27m<sup>2</sup>. Das Angebot entspricht genau den Bedürfnissen einer modernen Familie und bietet dementsprechend genügend Platz. Die exakte Heraustrennung der Grundstücke, Flurnummernvergabe und eigentumsrechtliche Vermessung wird im Zuge der Beurkundung des Kaufvertrages erfolgen. Die gesamten Angaben sind aktuell noch ungefähre Angaben und können sich z.B. aus bautechnischen Gründen noch ändern. Die Baufertigstellung ist für Mitte 2025 geplant. Dann wird auch der Energieausweis erstellt.

CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau

## Dettagli dei servizi

- moderne und helle Architektur
- wunderschöne Lage in verkehrsberuhigter Straße
- perfekt für die Familie
- Planungen durch renommiertes regionales Architekturbüro
- Ausführung durch erfahrenen Bauträger aus der Region

=====

Auszug aus der Baubeschreibung:

- Wohnfläche voraussichtlich ca. 130m<sup>2</sup> haben
- Grundstücksgröße voraussichtlich ca. 450m<sup>2</sup>
- angestrebt wird ein KfW55-Haus
- Außenwände: 42,5 cm starken Ziegeln mit Wärme-Dämmmörtel
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Rollläden bzw. Raffstore in Alu und elektrischen Antrieb
- alle Wohnräume erhalten Fußbodenheizung
- Garage mit elektrisch angetriebenen Hörmann Sektionaltoren
- hocheffiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe

**CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau**

## Tutto sulla posizione

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in ruhiger und grüner Lage im Breiteichweg. Die voraussichtlichen Hausnummern werden wohl 2 a - d sein. Der beliebte Ortsteil Grubweg verfügt über Kindergarten sowie eine Grundschule. Zahlreiche Discounter, Apotheken und Ärzte sind zu Fuß erreichbar. Die City erreicht man bequem per Bus (nä. Haltestelle in 400m), Fahrrad oder Auto in weniger als 10 Minuten. Im Norden wie im Osten grenzt das Grundstück an eine Ausgleichsfläche im Sinne des bayerischen Naturschutzgesetzes. Eine weitere Bebauung ist dort somit nicht erlaubt.

**CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 24166006 - 94034 Passau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)