

Passau / Grubweg

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit schönem Garten und Garage

**CODICE OGGETTO: 24166041**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 445 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg

- 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: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24166041
Superficie netta	ca. 126 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Garage

Casa	Porzioni di bifamiliari
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	130.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.10.2024	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg

## La proprietà



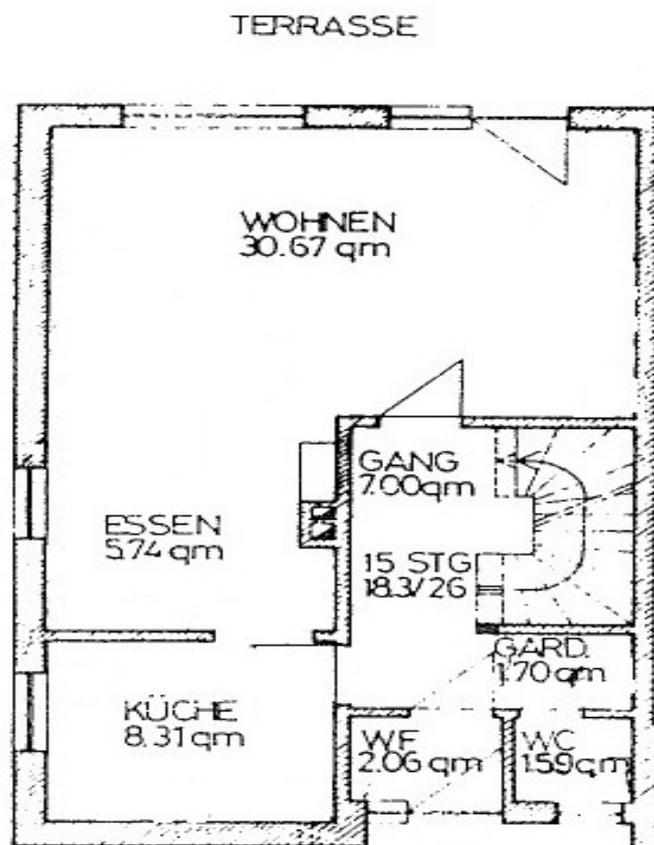
CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg

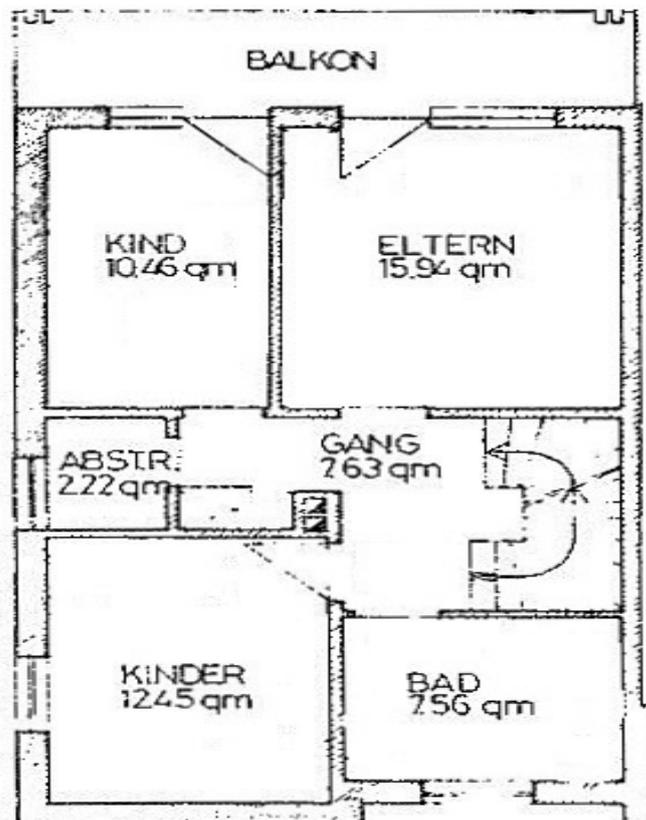
## La proprietà

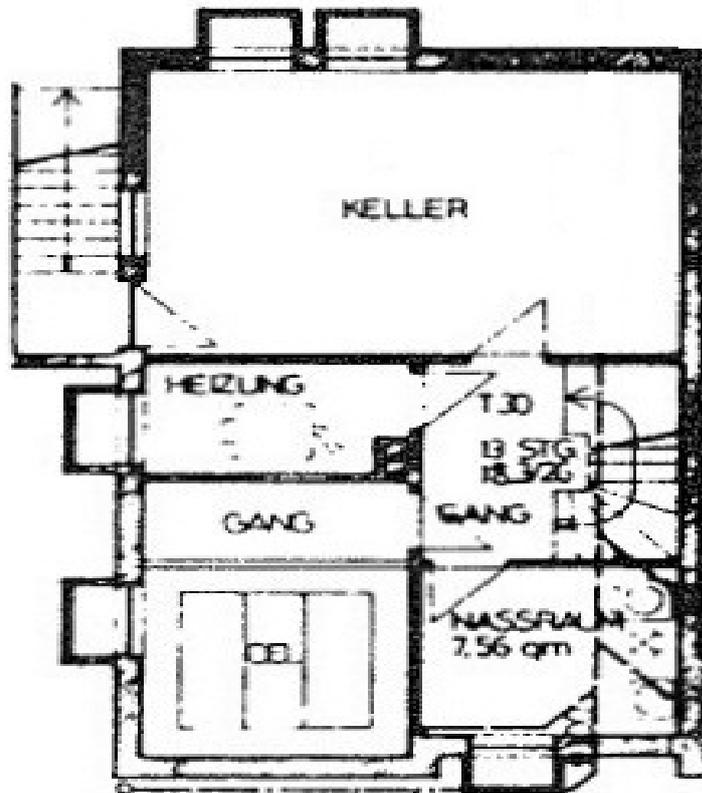


CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße in Passau, Ortsteil Grubweg. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, der Wohn- und Essbereich sowie die Küche. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie der anschließende Garten sind schön eingewachsen und laden mit dem traumhaften Weitblick zum Erholen ein. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer (zwei davon mit Balkonzugang) sowie ein großes Bad mit Wanne und Dusche. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und kann ideal als Staufläche genutzt werden. Das Untergeschoss besteht in erster Linie aus einem großzügigen Kellerraum, Waschraum sowie den notwendigen Keller- und Technikraum für die Öl-Heizung. Zum Haus gehört eine Einzelgarage sowie ein weiterer Stellplatz davor. Die Mietkonditionen sind wie folgt: Nettokaltmiete Wohnung 1000,- EUR Betriebskostenvorauszahlung pauschal 70,- EUR Gesamt-Bruttomiete somit 1070,- EUR In den Nebenkosten sind nicht enthalten Strom, Wasser und Abwasser. Diese müssen separat bei den Stadtwerken Passau angemeldet werden. Zudem muss das Heizöl selber nachgetankt werden. Die Mietkaution (Mietsicherheit) beträgt zwei Monatsnettokaltmieten, somit 1000,- EUR x 2 = Gesamt: 2000,- EUR. Mietbeginn ist der 01.09.24

**CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg**

## Dettagli dei servizi

- sehr gepflegter Zustand
- drei Schlafzimmer
- Bad mit Dusche, Wanne und zwei Waschbecken
- großer Speicher
- großer Keller
- Einbauküche
- gepflegter, kleiner Garten
- Süd-Balkon
- Ölheizung
- Einzelgarage

**CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in Passau, Ortsteil Grubweg. Von hier aus benötigt man gut 10 Autominuten zum Passauer Stadtzentrum und gut 15 Minuten zur Autobahn-Anschlussstelle "Passau Mitte". Kindergarten, Grundschule, Ärzte sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung.

**CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2024. Endenergieverbrauch beträgt 130.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

CODICE OGGETTO: 24166041 - 94034 Passau / Grubweg

## 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)