

Passau

## Zentrale Topunilage. Charmante und ruhige Stadtwohnung mit EBK/Stellplatz

Número da propriedade: 24166040



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

PREÇO DE COMPRA: 129.000 EUR • ÁREA: ca. 34 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## Numa vista geral

Número da propriedade	24166040
Área	ca. 34 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	4
Quartos	1
Casas de banho	1

Preço de compra	129.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	09.05.2028	Consumo final de energia	105.00 kWh/m²a
		Classificação energética	D

Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## O imóvel





Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## O imóvel





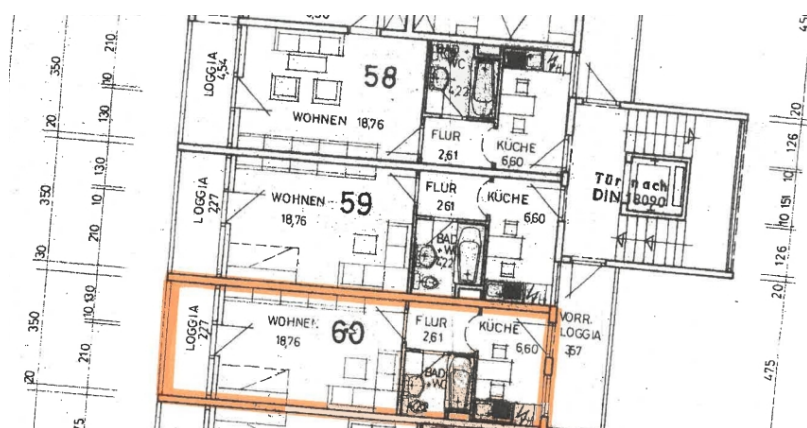
Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## O imóvel



Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## Uma primeira impressão

Diese attraktive und ruhig gelegene 34m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich im Herzen von Passau, in unmittelbarer Nähe der Universität. Die renovierte Wohnung im 4. OG (mit Lift) präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Ein besonderes Highlight ist der verglaste Balkon (Loggia), welcher zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine moderne Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und gemütlichem Wohnkomfort und eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch zur Vermietung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung! Die monatliche Zahlung für Nebenkosten inkl. Heizung: € 112 zzgl. € 49 Rücklagen. Insgesamt somit: € 161 . Reparaturrücklage Stand 31.12.2022: € 352.765,16 (auf die Wohnung entfällt somit € 1.884,88). Der Miteigentumsanteil beträgt: 5,3430/1000stel. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz (Sondernutzungsrecht des Gemeinschaftseigentums).

Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## Detalhes do equipamento

- Top zentrale Lage (ca. 4 Gehminuten zur Uni)
- sehr guter Schnitt
- Loggia (verglaster Balkon)
- moderne Einbauküche
- renoviert
- Stellplatz
- Kellerabteil



Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung liegt im Herzen von Passau und besticht durch ihre zentrale und ruhige Lage. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Universität, Schulen und Kindergärten sind schnell zu Fuß zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bushaltestellen in der Umgebung bieten regelmäßige Verbindungen zu allen Stadtteilen sowie zum Hauptbahnhof. Von dort aus bestehen gute Zugverbindungen nach München, Regensburg und Wien. Die Fußwege entlang der Donau und die historischen Gassen der Altstadt laden zu entspannenden Spaziergängen ein, während das Fahrradnetz die umweltfreundliche Erkundung der Stadt und ihrer Umgebung erleichtert.

Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 24166040 - 94032 Passau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)