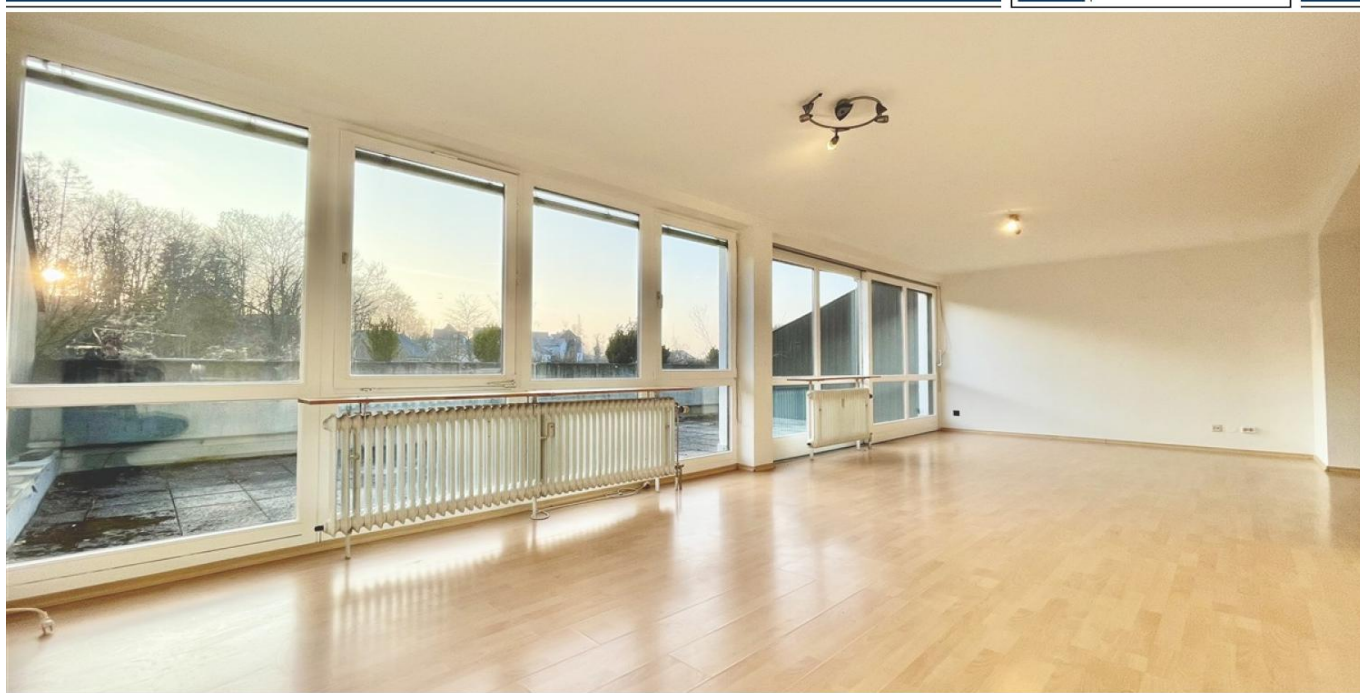


Passau

## 3 Zi.-Penthouse mit Weitblick und Garage: Lichtdurchflutetes Wohnen mit großer Sonnenterrasse

VP azonosító: 25166011



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

VÉTELÁR: 248.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119,53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

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

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Áttekintés

VP azonosító	25166011	Vételár	248.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 119,53 m <sup>2</sup>	Lakás	Penthouse
Szobák	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2	Modernizálás / Felújítás	2008
FÜRDŐSZOBÁK	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	12.12.2027	Végs? energiafogyasztás	217.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

1. HEFT 10. 2024

**Top-Makler Passau**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHR Institut

IN TEST: 3.004 Makler

GÜLTIG BIS: 09.12.

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](mailto:passau@von-poll.com)

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



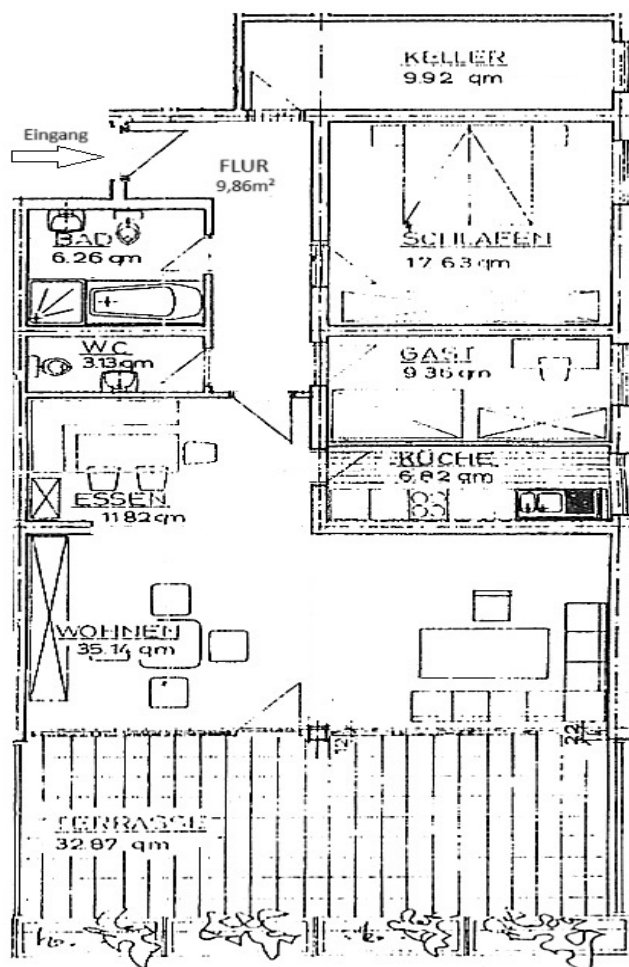
VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Az els? benyomás

Ihr Penthouse in Passau – Wohnen mit Weitblick! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese traumhafte 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung vereint angenehmes Wohnen mit einer großzügigen Sonnenterrasse, die Ihnen unvergessliche Momente im Freien garantiert. Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie das besondere Ambiente. Der einladende Eingangsbereich führt Sie in die einzelnen Räume mit durchdachtem Grundriss. Ein großes Schlafzimmer sowie ein kleineres Ankleidezimmer oder Büro, schaffen Rückzugsorte zum Wohlfühlen. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein, während eine separate Toilette zusätzlichen Komfort bietet. Eine Einbauküche ist vorhanden. Das absolute Highlight ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Dank der bodentiefen Fensterfront genießen Sie nicht nur eine wunderbare Helligkeit, sondern auch einen fließenden Übergang zur atemberaubenden Südwest-Terrasse mit ca. 33 m<sup>2</sup> – Ihr persönlicher Platz an der Sonne! Ob entspannte Morgenstunden mit einem Kaffee oder gemütliche Abende mit Freunden – hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau. Zusätzlich zur Wohnung gehört eine eigene, abschließbare Garage, die Ihnen Sicherheit und Komfort bietet und für € 12.000 dazu erworben werden sollte. Ein praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Dieser ist mit seinen zusätzlichen 10m<sup>2</sup> nicht in der Wohnflächenangabe enthalten. Von der Dr.-Sittler-Straße aus gelangt man bequem und ohne großes Treppensteigen in die Wohnung. Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: Wohnung: € 248.000, Garage: € 12.000 , Gesamtpreis: € 260.000 Wohnung Nr. 34 (Miteigentumsanteil: 72,653/1.000stel) Garage G7 (Sondereigentum) (Miteigentumsanteil: 11.995/1.000stel) Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2023: € 18.761,64, was für die Wohnung einen Anteil von € 3.164,57 bedeutet. Monatl. Nebenkosten: € 319 zzgl. Erhaltungsrücklage € 120,23 = € 439,23

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Részletes felszereltség

- klassisches Penthouse-Feeling inklusive
- sofort beziehbar
- neuer Innenanstrich
- großzügige Süd-West-Balkonterrasse (33m<sup>2</sup>) mit schönem Blick ins Donautal
- großer und heller Wohn-Essbereich
- Kellerabteil auf der gleichen Etage
- Einbauküche vorhanden
- sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis (€ 2.130,-/m<sup>2</sup>)



VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## Minden a helyszínr?!

Die Wohnung befindet sich in Haidenhof-Nord. Bushaltestelle in direkter Nähe.

VP azonosító: 25166011 - 94036 Passau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 217.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25166011 - 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)