Passau

# Repräsentatives Einfamilienhaus mit grandiosem Altstadtblick

*Objektnummer: 25166035*




KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321.98 $m^2$ • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1393 $m^2$

Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25166035 |
| Wohnfläche | ca. 321.98 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1991 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.290.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 19.10.2035 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 200.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1991 |

Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Die Immobilie





Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Die Immobilie





Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Die Immobilie





Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Die Immobilie





Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Die Immobilie





Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Die Immobilie





Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Die Immobilie





Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Die Immobilie





Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

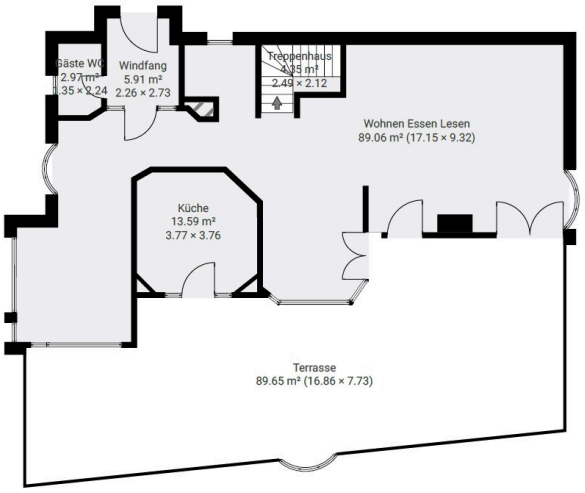
# Die Immobilie

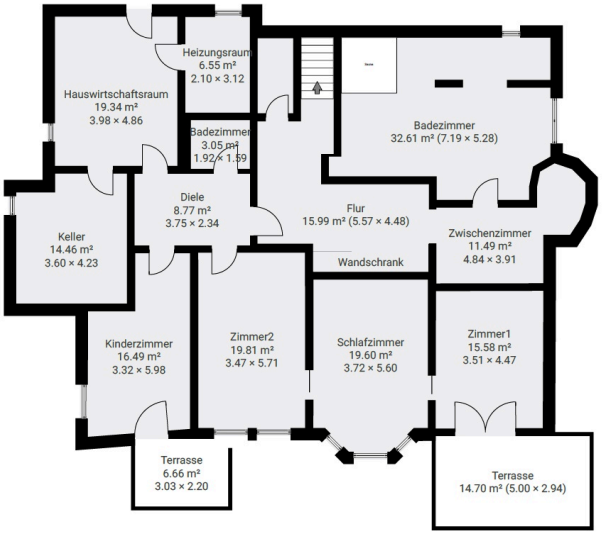




Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in diesem architektonisches Meisterwerk mit unvergleichlicher Aussicht über Passau. Dieses Anwesen ist kein klassisches Immobilienangebot – es ist ein Liebhaberstück. Für Menschen, die das Besondere suchen, die den Wert von Architektur und Lage zu schätzen wissen und sich den Luxus gönnen möchten, in einer der spektakulärsten Positionen Passaus zu wohnen.

Dieses außergewöhnliche Anwesen thront in einzigartiger Lage über der Dreiflüssestadt und eröffnet einen Blick, der seinesgleichen sucht: Von hier aus genießen Sie ein Panorama über die historische Altstadt mit all ihren Wahrzeichen – ein tägliches Schauspiel, das zu jeder Jahreszeit in dieser Form nur wenigen vorbehalten ist.

Das Haus selbst ist ein Kunstwerk. 1991 erbaut, 2017 umfassend modernisiert und 2024 mit einer Teilsanierung des Daches ergänzt, präsentiert es sich heute absolut diskret und in perfektem Einklang mit seiner Umgebung. Der Architekt hat jedes Detail bedacht und das Gebäude harmonisch in die Landschaft eingebettet. Nichts ist von der Stange – hier entstand ein Zuhause mit Seele.

Im Inneren erwartet Sie auf zwei Etagen ein Wohnkomfort, der keine Wünsche offen lässt:
- ein komplett offenes oberes Stockwerk, das sowohl über einen großzügigen Wohn,- Ess-, Kochbereich mit Kamin verfügt als auch über eine Bibliothek als Rückzugsort sowie Gäste-WC und Speisekammer.
- ein Untergeschoss mit 4 Zimmern als Rückzugsort zum Schlafen, Ankleiden oder Arbeiten mit Austritt auf die spektakuläre Terrasse sowie ein sehr großzügiges Badezimmer mit Sauna und Wellnessbereich.
- Hauswirtschaftsraum, Keller- und Heizungsraum und direkter Zugang zu der Doppelgarage
- eine weitläufige Südterrasse mit Whirlpool – der wohl schönste Platz, um den Sonnenuntergang über Passau zu genießen.

Ein ganz besonderer Mehrwert liegt in der bereits vorliegenden Baugenehmigung für ein weiteres Wohnhaus mit ca. 120 m² Wohnfläche auf zwei Etagen – eine seltene Möglichkeit, dieses exklusive Grundstück noch vielseitiger zu nutzen.

Der Energieausweis wird gerade erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Ausstattung und Details

- Spektakuläre Aussicht über Passau
- Architektonisches Meisterwerk mit Seele
- 2017 modernisiert, 2024 Dach saniert
- Gasheizung von 2008
- Offenes Obergeschoss mit Kamin
- Bibliothek als stilvoller Rückzugsort
- Wellnessbereich mit Sauna & Bad
- Südterrasse mit Whirlpool & Panorama
- Doppelgarage mit direktem Zugang
- Baugenehmigung für zweites Wohnhaus
- Ruhige Lage in der Ilzstadt
- 10 Gehminuten zur Altstadt
- Hochwertige Gastronomie fußläufig erreichbar
- Theater & Kultur in Nähe
- Top Schulen, Universität und Kliniken in der Umgebung
- Parks und Sportanlagen in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsanbindung in Minuten

Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Alles zum Standort

Das Anwesen liegt absolut diskret und gut versteckt in absoluter Ruhe in der schönen Passauer Ilzstadt. Von hier aus sind es weniger als 10 Gehminuten durch den neu erschlossenen Fahrrad- und Fußgängertunnel in die Passauer Altsstadt, wo sich inmitten einer lebendigen und attraktiven Umgebung ein besonderes Lebensgefühl entfaltet, geprägt von der Nähe zu historischen Sehenswürdigkeiten und naturnahen Flusslandschaften. Die unmittelbare Umgebung lädt zu vielseitigen Genussmomenten und kulturellen Erlebnissen ein, die das Wohnen zu etwas Besonderem machen.

Die Vielfalt der Annehmlichkeiten in fußläufiger Entfernung bereichert den Alltag: Hochwertige Gastronomie mit ausgewählten Restaurants und Cafés bietet kulinarische Optionen nur wenige Minuten entfernt. Das renommierte Scharfrichterhaus sorgt mit abwechslungsreichem Theaterprogramm für kulturelle Abwechslung. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen und Gymnasien gewährleistet eine gute Förderung der nächsten Generation. Die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zu den Kliniken sowie Apotheken in angenehmer Gehweite gesichert. Für Erholung sorgen gepflegte Parks und Sportanlagen, die eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und Natur bieten.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in 2 bis 3 Minuten Fußweg und dem Bahnhof Passau weniger als 10 PKW-Minuten, garantiert eine bequeme Mobilität und unterstreicht die zentrale Lage.

Dieses Umfeld verbindet Privatsphäre mit urbaner Lebensqualität und macht die Lage ideal für all jene, die Wert auf ruhiges, komfortables und vielseitiges Wohnen legen.

Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25166035 - 94034 Passau

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com