Passau

Ένα μοναδικό ακίνητο για λάτρεις της μόδας με εκπληκτική θέα στην παλιά πόλη.

Αριθμός ακινήτου: 25166035



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.290.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 321.98 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1393 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25166035
Επιφάνεια	ca. 321.98 m²
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1991

Τιμή αγοράς	1.290.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Έπιπλα	Βεράντα, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.10.2035

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	200.7 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1991

Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

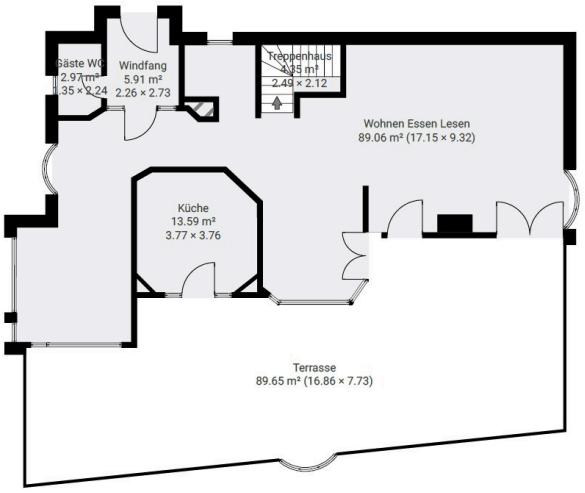
Το ακίνητο

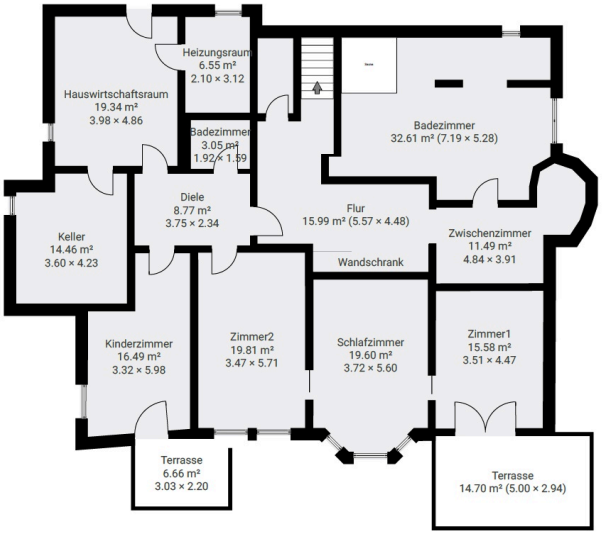




Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε σε αυτό το αρχιτεκτονικό αριστούργημα με απαράμιλλη θέα στο Πάσσαου. Αυτό το ακίνητο δεν είναι η τυπική προσφορά ακινήτων - είναι ένα συλλεκτικό αντικείμενο. Για όσους αναζητούν κάτι ξεχωριστό, που εκτιμούν την αξία της αρχιτεκτονικής και της τοποθεσίας και που επιθυμούν να απολαύσουν την πολυτέλεια της ζωής σε μια από τις πιο εντυπωσιακές τοποθεσίες του Πάσσαου. Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο βρίσκεται σε μοναδική θέση με θέα την πόλη των τριών ποταμών, προσφέροντας μια θέα που δεν έχει προηγούμενο: Από εδώ, μπορείτε να απολαύσετε ένα πανόραμα της ιστορικής παλιάς πόλης με όλα τα ορόσημα της - ένα καθημερινό θέαμα που, σε κάθε εποχή, προορίζεται μόνο για λίγους εκλεκτούς. Το ίδιο το σπίτι είναι ένα έργο τέχνης. Χτισμένο το 1991, εκσυγχρονισμένο εκτενώς το 2017 και συμπληρωμένο από μερική ανακαίνιση της στέγης το 2024, τώρα παρουσιάζεται με απόλυτη διακριτικότητα και σε τέλεια αρμονία με το περιβάλλον του. Ο αρχιτέκτονας εξέτασε κάθε λεπτομέρεια και ενσωμάτωσε άψογα το κτίριο στο τοπίο. Τίποτα δεν παράγεται μαζικά - αυτό είναι ένα σπίτι με ψυχή. Στο εσωτερικό, θα βρείτε δύο ορόφους με άνεση διαβίωσης που δεν αφήνουν τίποτα ανεκπλήρωτο: - έναν εντελώς ανοιχτό επάνω όροφο με ευρύχωρο καθιστικό, τραπεζαρία και κουζίνα με τζάκι, καθώς και βιβλιοθήκη για χαλάρωση, τουαλέτα επισκεπτών και ντουλάπι. - ένα χαμηλότερο επίπεδο με τέσσερα δωμάτια, ιδανικά για ύπνο, ντύσιμο ή εργασία, με πρόσβαση στην εντυπωσιακή βεράντα και ένα πολύ ευρύχωρο μπάνιο με σάουνα και χώρο ευεξίας. - βοηθητικό δωμάτιο, κελάρι, λεβητοστάσιο και άμεση πρόσβαση στο διπλό γκαράζ. - μια ευρύχωρη βεράντα με νότιο προσανατολισμό και υδρομασάζ - αναμφισβήτητα το πιο όμορφο σημείο για να απολαύσετε το ηλιοβασίλεμα πάνω από το Passau. Ένα ιδιαίτερα πολύτιμο χαρακτηριστικό είναι η υπάρχουσα άδεια οικοδομής για μια επιπλέον κατοικία με περίπου 120 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε δύο ορόφους - μια σπάνια ευκαιρία για περαιτέρω ενίσχυση της ευελιξίας αυτού του αποκλειστικού ακινήτου. Το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης βρίσκεται αυτή τη στιγμή στο στάδιο της προετοιμασίας και θα είναι διαθέσιμο για προβολή.

Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Αλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 200.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
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.

Αριθμός ακινήτου: 25166035 - 94034 Passau

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mathias Zank

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com