Passau

Egyedülálló ingatlan a városra nézo kilátással a város szerelmeseinek.

VP azonosító: 25166035



VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 321.98 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1393 m^2

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Áttekintés

VP azonosító	25166035
Hasznos lakótér	ca. 321.98 m²
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1991

Vételár	1.290.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.10.2035

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	200.7 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Az ingatlan





VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Az ingatlan





VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Az ingatlan





VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Az ingatlan





VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Az ingatlan





VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Az ingatlan





VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Az ingatlan





VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Az ingatlan





VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

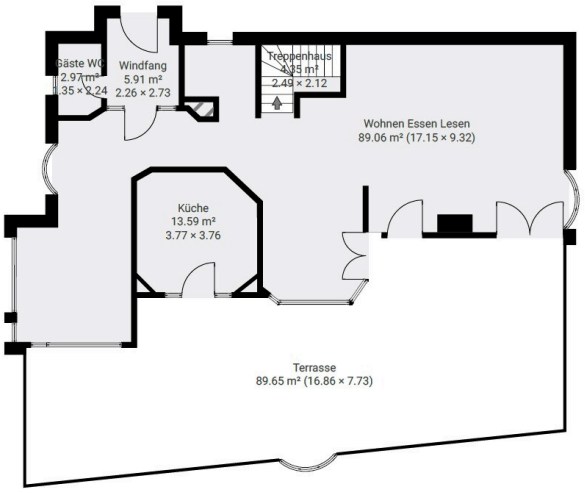
Az ingatlan

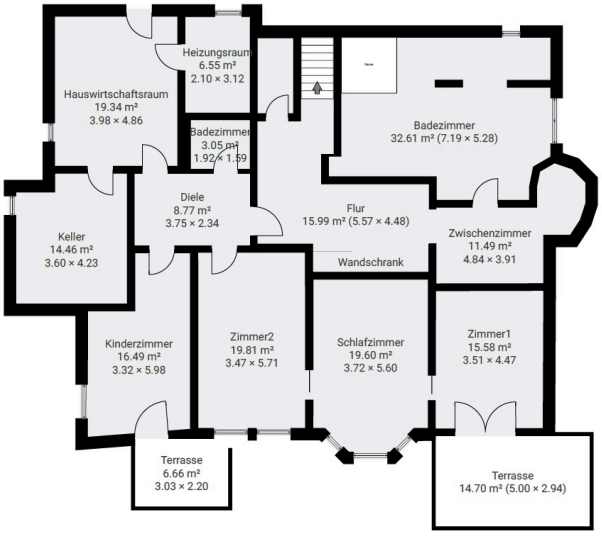




VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Az elso benyomás

Üdvözöljük ebben az építészeti remekmuben, ahonnan páratlan kilátás nyílik Passaura. Ez az ingatlan nem egy tipikus ingatlan – ez egy gyujtoi darab. Azoknak, akik valami különlegeset keresnek, értékelik az építészet és a helyszín értékét, és akik szeretnék élvezni a Passau egyik legszebb helyén élo luxust. Ez a kivételes ingatlan egyedülálló helyen fekszik, kilátással a három folyó városára, és páratlan kilátást nyújt: Innen élvezheti a történelmi óváros panorámáját minden nevezetességével – egy napi látványosság, amely minden évszakban csak kevesek számára van fenntartva. Maga a ház egy mualkotás. Az 1991-ben épült, 2017-ben jelentosen korszerusített, majd 2024-ben részleges tetofelújítással kiegészített ház most abszolút diszkréten és környezetével tökéletes harmóniában mutatkozik meg. Az építész minden részletet figyelembe vett, és zökkenomentesen integrálta az épületet a tájba. Semmi sem tömegtermelt – ez egy lélekkel teli otthon. Belül kétszintes, kényelmes életteret talál, amely minden kívánnivalót maga után hagy: - egy teljesen nyitott teru felso szint tágas nappalival, étkezovel és kandallóval felszerelt konyhával, valamint egy kikapcsolódásra alkalmas könyvtárral, vendég WC-vel és kamrával. - egy alsó szint négy szobával, amelyek ideálisak alváshoz, öltözködéshez vagy munkához, ahonnan a látványos teraszra nyílik kilátás, valamint egy nagyon tágas fürdoszoba szaunával és wellness-részleggel. - háztartási helyiség, pince, kazánház és közvetlen hozzáférés a dupla garázshoz. - egy tágas, déli fekvésu terasz pezsgofürdovel – vitathatatlanul a legszebb hely, ahonnan élvezheti a passaui naplementét. Különösen értékes tulajdonság a meglévo építési engedély egy további, körülbelül 120 m² lakóterületu, kétszintes házra – ritka lehetoség arra, hogy tovább növelje ennek az exkluzív ingatlannak a sokoldalúságát. Az energetikai tanúsítvány jelenleg elokészítés alatt áll, és megtekintheto lesz.

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25166035 - 94034 Passau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com