Passau

Citynahe 3-Zi.-Altbau-Wohnung mit Blick auf Donau und Altstadt

Objektnummer: 25166042



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85.94 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25166042 - 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: 25166042 - 94034 Passau

Auf einen Blick

Objektnummer	25166042
Wohnfläche	ca. 85.94 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1564

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Die Immobilie

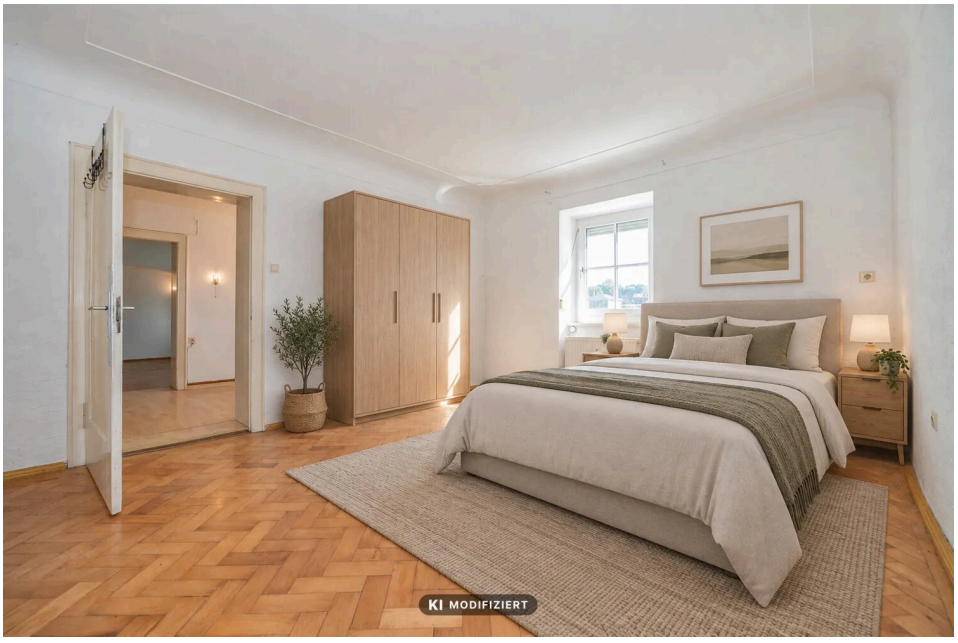




Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Die Immobilie

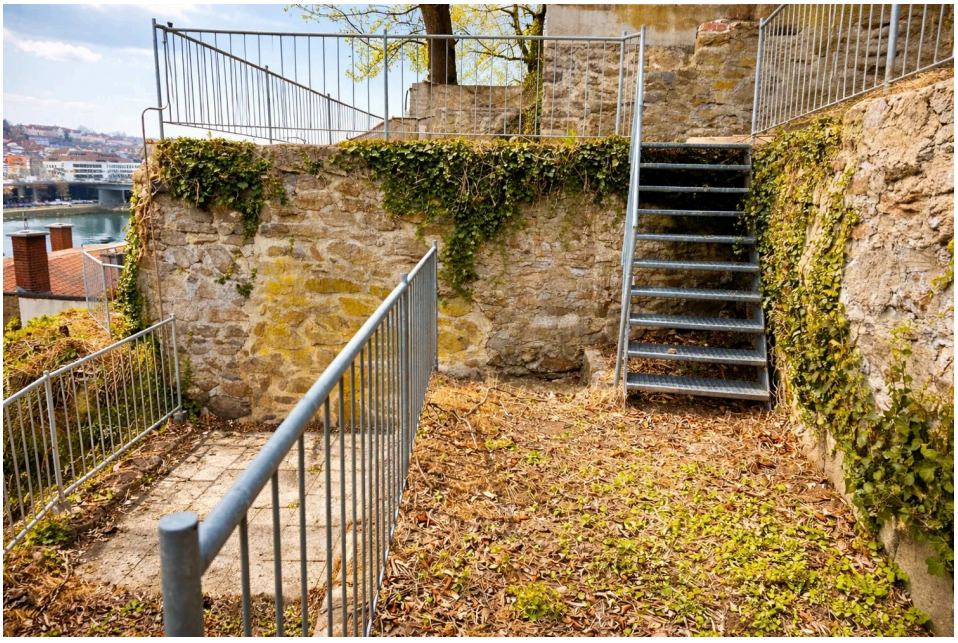




Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Die Immobilie





Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Die Immobilie



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.

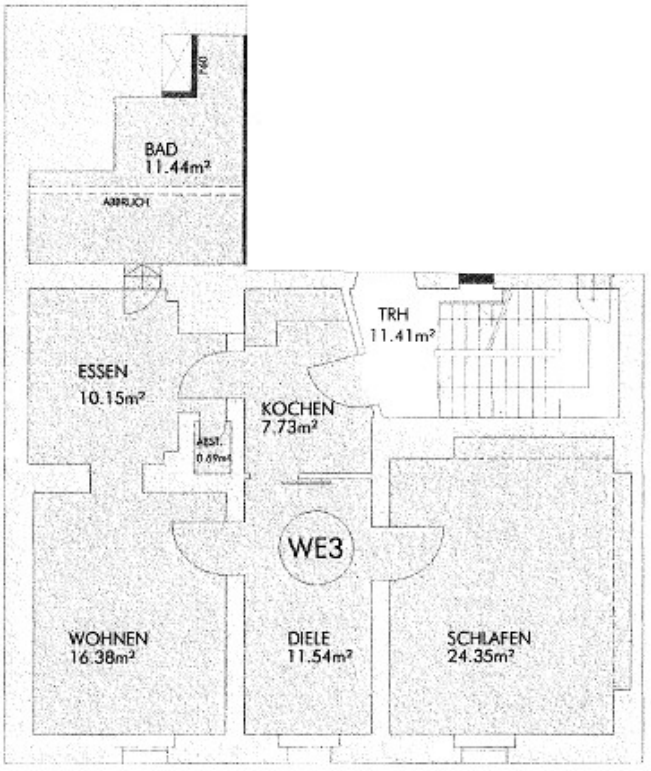
T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/passau

Objektnummer: 25166042 - 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: 25166042 - 94034 Passau

Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Anwesen aus dem 16. Jahrhundert steht unter Denkmalschutz und verbindet auf eindrucksvolle Weise Geschichte mit Wohnkomfort.
Das 7-Parteien-Haus wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten, ohne seinen besonderen Charme zu verlieren. Im Jahr 2017 erhielt das Gebäude den begehrten Fassadenpreis der Stadt Passau.

Die zum Verkauf stehende großzügige Altbauwohnung steht derzeit leer, ist frisch gestrichen und kann sofort bezogen werden. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche und Abstellraum, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer sowie ein sehr großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken – verteilt auf ca. 83 m² Wohnfläche.

Ein besonderes Highlight ist der persönliche Anteil an den atemberaubenden Felsengärten, die eindrucksvoll in den Hang gebaut wurden. Diese außergewöhnliche Außenanlage schafft ein einzigartiges Ambiente und erweitert den Wohnraum um ein seltenes Stück Natur mitten in der Stadt. Hier lassen sich entspannte Sommerabende verbringen – ob beim Grillen mit Freunden, beim Lesen oder einfach beim Genießen des Ausblicks.

Die Immobilie wurde zwischen 1999 und 2025 laufend modernisiert und umfassend saniert. Insgesamt wurden rund 1,1 Mio. € in Ausbau, Instandhaltung und Erneuerungen investiert (davon ca. 600.000 € öffentliche Fördermittel). Diese Investitionen können als quasi Ersatz für bisherige Rücklagen betrachtet werden. Seit dem 01.01.2026 werden zusätzlich regulär Rücklagen gebildet. Die aktuellen Nebenkosten werden derzeit neu ermittelt.

Im Zuge des Ausbaus in den Jahren 1999/2000 wurden das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss hochwertig ausgebaut. Zwischen 2013 und 2017 erfolgte eine umfassende Hochwassersanierung nach modernen Anforderungen, 2020 eine Felssicherung und zuletzt 2024 eine Generalsanierung des Gartenzugangs. Das Haus präsentiert sich heute in einem gepflegten und soliden Zustand und wird über eine zentrale Gasheizung beheizt.

Dieses Denkmalobjekt vereint Geschichte, Stil und Lebensqualität – ideal für Liebhaber besonderer Immobilien.

Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Ausstattung und Details

- Toller Ausblick über die Donau in die Passau Altstadt
- Renoviert
- Parkettboden
- Einbauküche
- spektakulärer Feldengarten
- Kellerabteil
- Denkmalschutz
- Gaszentralheizung

Objektnummer: 25166042 - 94034 Passau

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentraler am Rand der City, in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der Universität. Die Altstadt ist bequem zu Fuß erreichbar.
Eine gute Busanbindung sowie der nahegelegene Bahnhof sorgen für schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Mit dem Auto sind die B12, B8 und B85 sowie die A3 in wenigen Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25166042 - 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: 25166042 - 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