Passau – Haidenhof Süd

Attractive 4-room garden apartment with fitted kitchen and parking space

Property ID: 25166044



PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88.65 m^2 • ROOMS: 4

Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

At a glance

Property ID	25166044
Living Space	ca. 88.65 m²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2002
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	345.000 EUR
Type	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace

Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.06.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.16 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

The property





Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

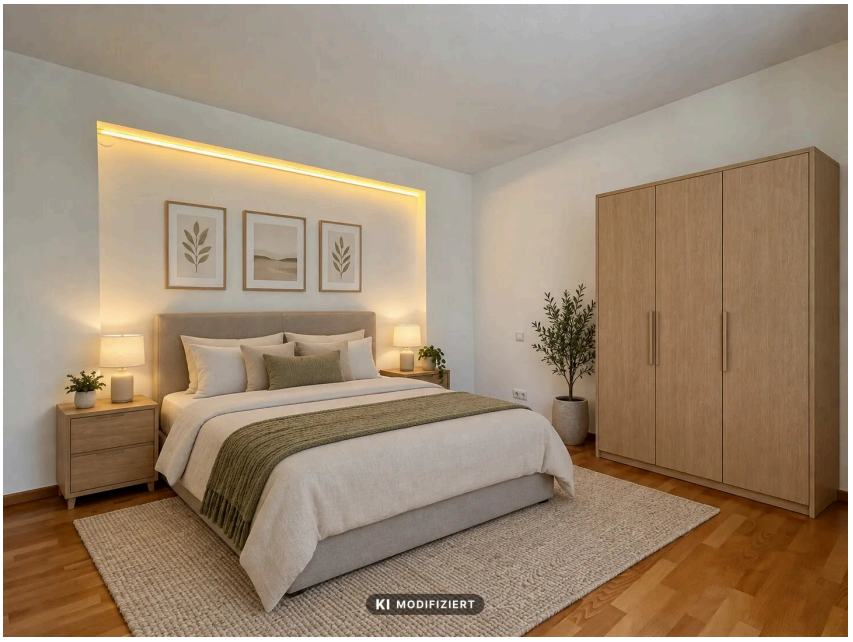
The property





Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

The property





Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

The property





Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

The property





Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

The property

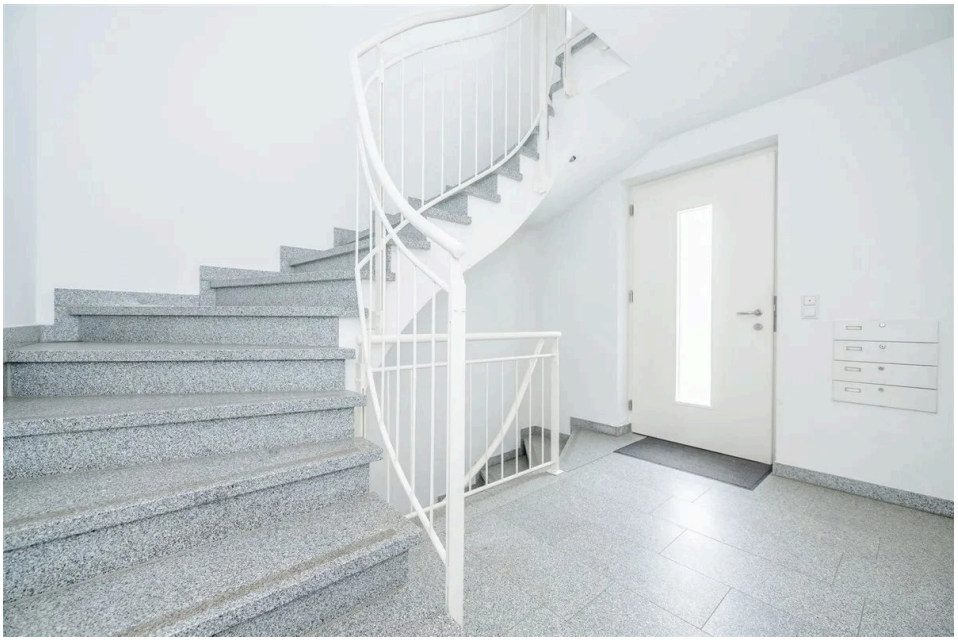




Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

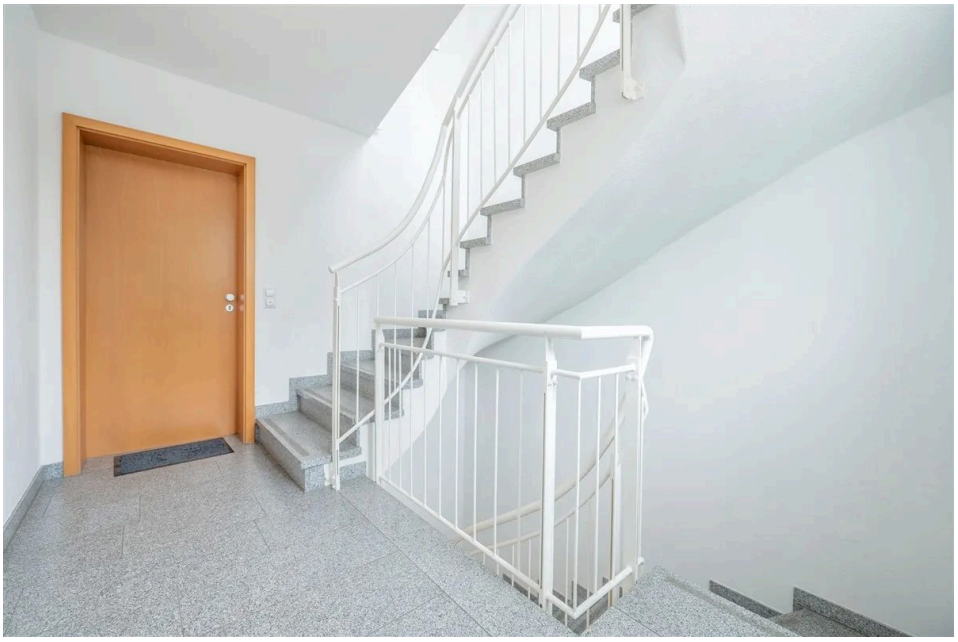
The property





Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

The property





Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

The property

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.

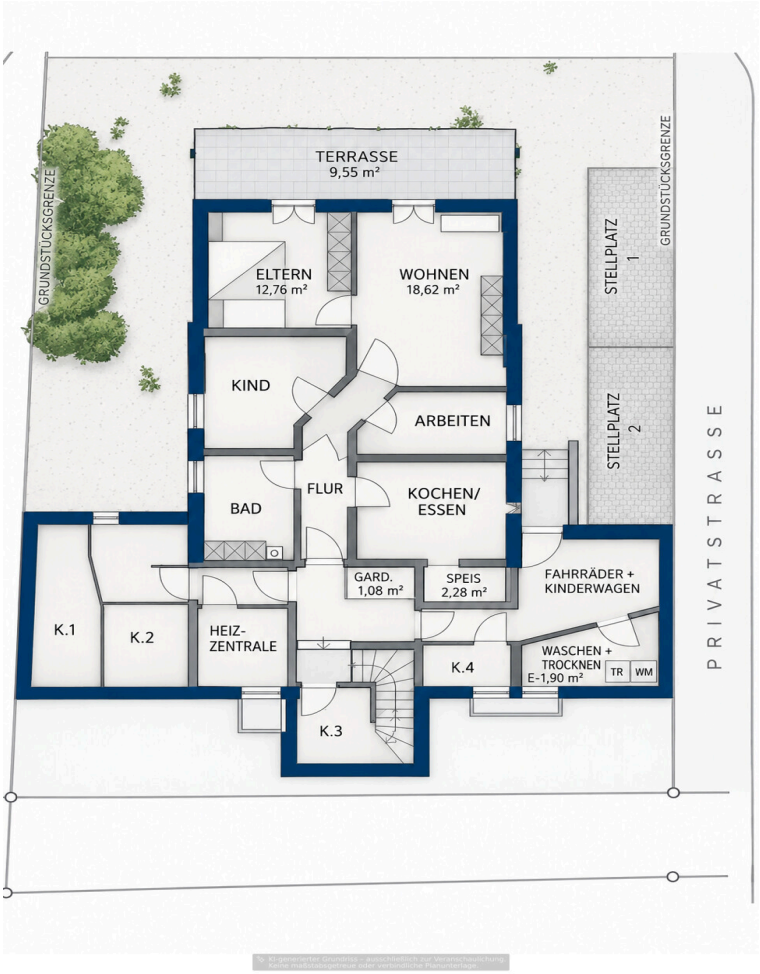
T.: 0851 - 21 18 92 30

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

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

Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

A first impression

Exclusive living in Haidenhof South – Garden apartment with south-facing terrace. This architecturally appealing four-unit building is located in one of Passau's most sought-after residential areas – the popular Haidenhof South district. For sale is the attractive garden apartment with a spacious south-facing terrace and adjoining garden. Built in 2002, the property has been continuously modernized (most recently in 2021) and impresses with its solid brick construction, high-quality fixtures and fittings, and well-designed floor plan. The apartment boasts elegant parquet flooring, creating a warm and inviting atmosphere. A modern fitted kitchen with a pantry makes cooking a pleasure, while the bright, naturally lit bathroom provides additional comfort. In addition to two comfortable bedrooms, there is another room available – ideal as a study or guest room. The absolute highlight is the tranquil south-facing terrace with its adjoining garden, perfect for relaxation and unwinding. Here you can enjoy your own personal sanctuary in one of Passau's most desirable residential areas. A private cellar storage unit and an outdoor parking space offer added convenience. The apartment will be handed over vacant and is therefore suitable for both owner-occupiers and investors. Purchase prices at a glance: Apartment: €345,000; Parking space: €10,000; Total purchase price: €355,000. Heating and hot water are provided by a central gas heating system. Current utility costs and reserve funds are currently being recalculated.

Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Details of amenities

- Top-Lage in Passau – Haidenhof Süd
- Neuwertige Wohnung in einem soliden und attraktiven Vier-Parteienhaus
- KFZ-Stellplatz
- Langfristige und solide Wertstabilität durch Lage und Qualität
- Kein Instandhaltungsstau
- Baujahr 2002, Modernisierung zuletzt 2021
- Massive Ziegelbauweise – langlebige Qualität
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- Modernes Tageslichtbad mit Duschwanne
- Ruhige, großzügige Terrasse in Südausrichtung
- Türsprechanlage und innenliegende Briefkastenanlage
- Fahrradkeller im Untergeschoss
- Universität und Klinikum fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken vor Ort
- Stadtbus-Haltestelle nur 50 m entfernt
- City in 5 Minuten mit dem Bus erreichbar
- Autobahnanschluss A3 – Passau Süd in wenigen Minuten

Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

All about the location

Haidenhof Süd: Urban, ruhig und bestens angebunden

Das 4-Parteien-Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Haidenhof Süd. Besonders die Terrassen- und Balkonseite des Hauses besticht durch eine angenehme Ruhe und einen grünen Ausblick – und das trotz der zentrumsnahen Lage.

Die Umgebung vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität: Kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs treffen hier auf ein entspanntes, gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Universität Passau sowie das Klinikum liegen nur etwa 7 Gehminuten entfernt – ideal für Mieter aus dem akademischen oder medizinischen Umfeld. Auch das Schulzentrum St. Anton, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für eine entspannte Freizeitgestaltung laden der nahegelegene Neuburger Wald sowie das beliebte Badezentrum "peb" zum Erholen, Sporttreiben oder Entspannen ein – ganz gleich zu welcher Jahreszeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nur ca. 50 Meter vom Hauseingang entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt – diese erreichen Sie mit dem Bus in etwa 5 Minuten, zu Fuß in rund 20 Minuten.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Der Autobahnanschluss A3 – Passau Süd ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für optimale Verbindungen in Richtung Deggendorf, Linz und München.

Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.16 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.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.

Property ID: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com