Passau – Haidenhof Süd

# Charmant appartement de 4 pièces avec jardin, cuisine équipée et place de parking

*CODE DU BIEN: 25166044*



PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88.65 $m^2$ • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25166044 |
| Surface habitable | ca. 88.65 m² |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 2002 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 10000 EUR (Vente) |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 345.000 EUR |
| Type | Etage |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2021 |
| État de la propriété | Bon état |
| Aménagement | Terrasse |

CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 01.06.2034 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 111.16 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2002 |

CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# La propriété






CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

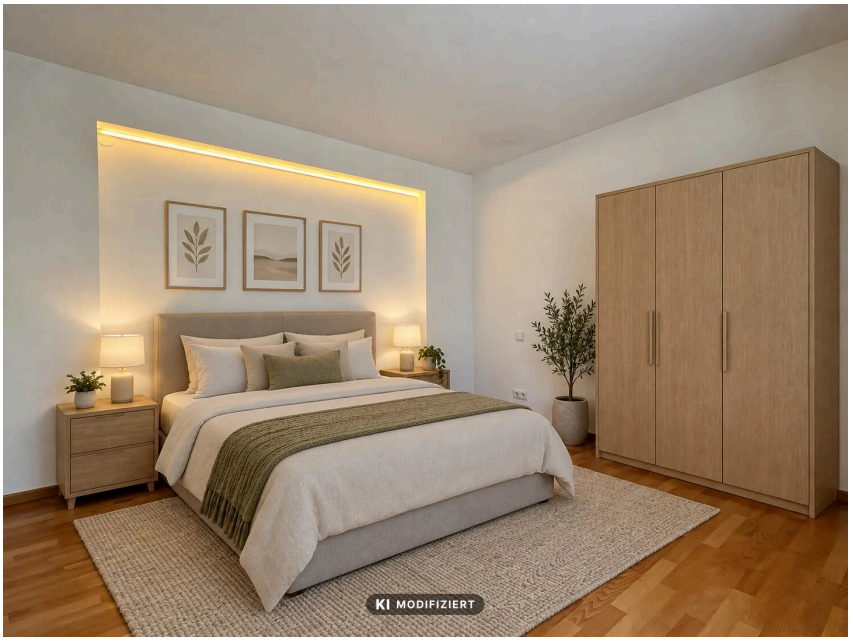
# La propriété





CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# La propriété






CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# La propriété





CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# La propriété






CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# La propriété

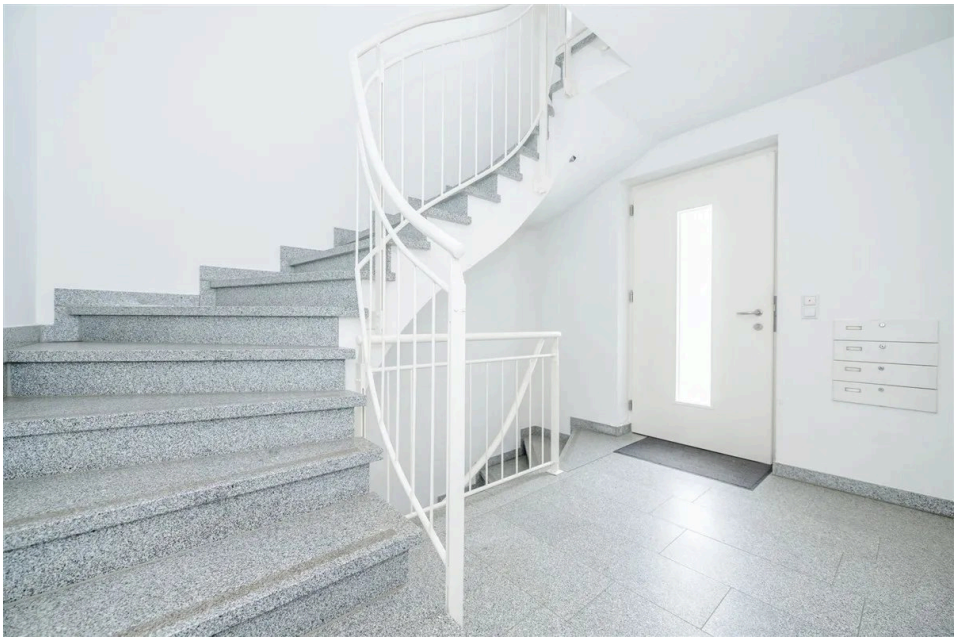





CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

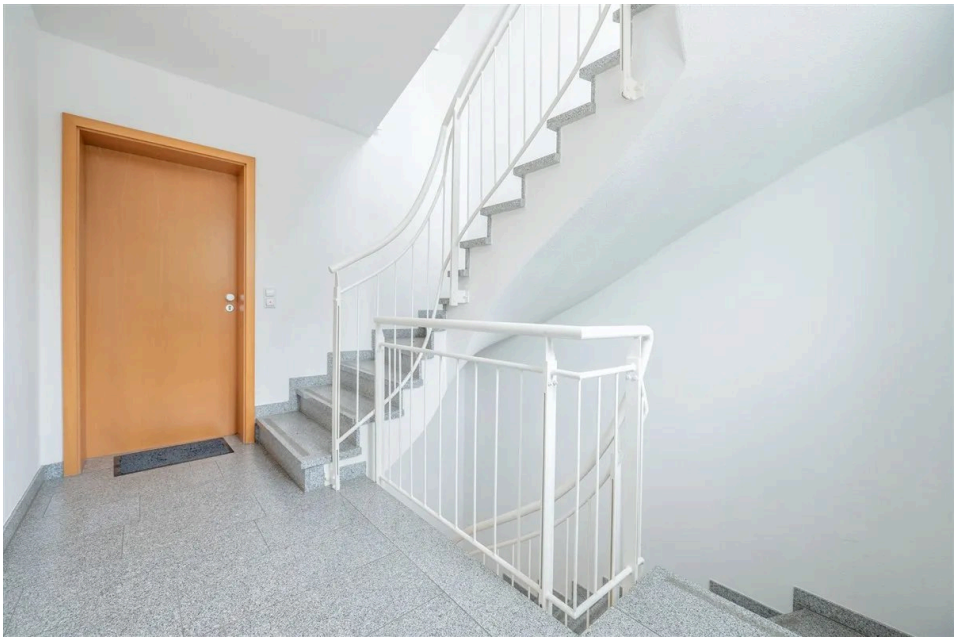
# La propriété





CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# La propriété





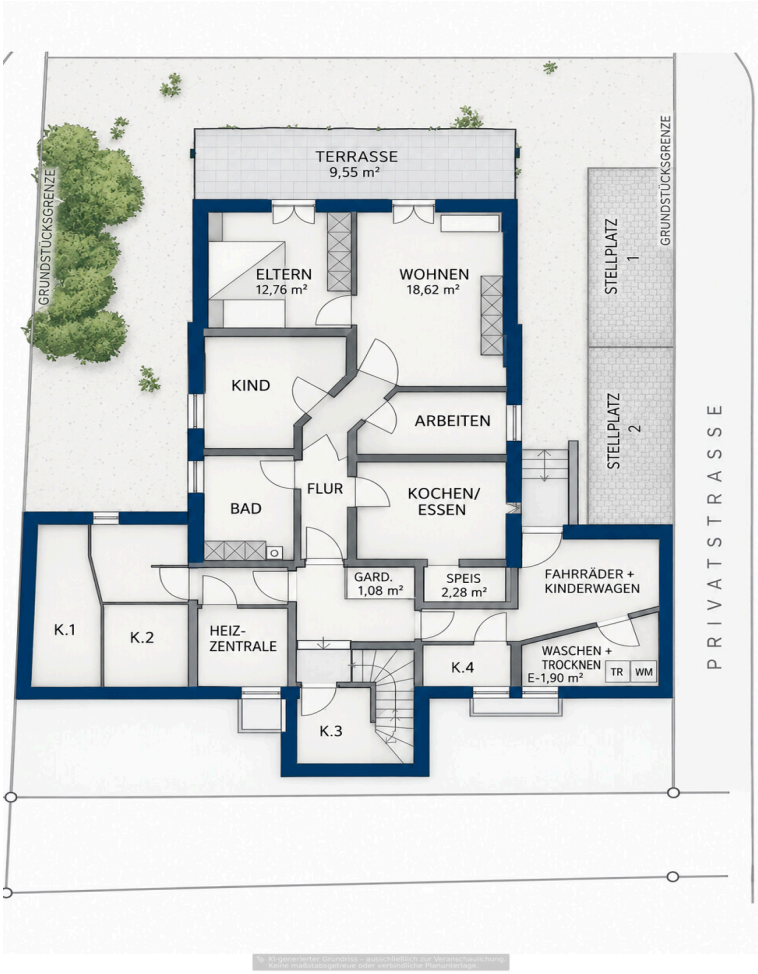
CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# La propriété



CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# Plans d'étage




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# Une première impression

Résidence exclusive à Haidenhof Sud – Appartement avec jardin et terrasse exposée plein sud. Ce bel immeuble de quatre appartements se situe dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Passau : le quartier très recherché de Haidenhof Sud. À vendre : un charmant appartement avec jardin et une spacieuse terrasse exposée plein sud donnant sur un jardin privatif. Construit en 2002 et rénové à plusieurs reprises (dernière rénovation en 2021), cet appartement séduit par sa construction en briques, ses finitions haut de gamme et son agencement bien pensé. Son élégant parquet crée une atmosphère chaleureuse et accueillante. La cuisine moderne équipée, avec son cellier, facilite la préparation des repas, tandis que la salle de bains lumineuse, baignée de lumière naturelle, offre un confort optimal. Outre deux chambres confortables, une pièce supplémentaire est disponible, idéale comme bureau ou chambre d'amis. Le point fort de cet appartement est sans conteste sa paisible terrasse exposée plein sud, avec son jardin privatif, un véritable havre de paix pour se détendre. Profitez d'un véritable sanctuaire privé dans l'un des quartiers résidentiels les plus recherchés de Passau. Une cave privative et une place de parking extérieure complètent ce bien. L'appartement sera livré vide et convient donc aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux investisseurs. Prix d'achat en bref : Appartement : 345 000 € ; Place de parking : 10 000 € ; Prix d'achat total : 355 000 €. Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par une chaudière au gaz. Les charges courantes et le fonds de réserve sont en cours de recalcul.

CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com