Passau – Haidenhof Süd

Grazioso appartamento con giardino di 4 locali, cucina attrezzata e posto auto

Codice oggetto: 25166044



PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88.65 m^2 • VANI: 4

Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25166044
Superficie netta	ca. 88.65 m²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Appartamento	Piano
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	111.16 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

La proprietà





Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

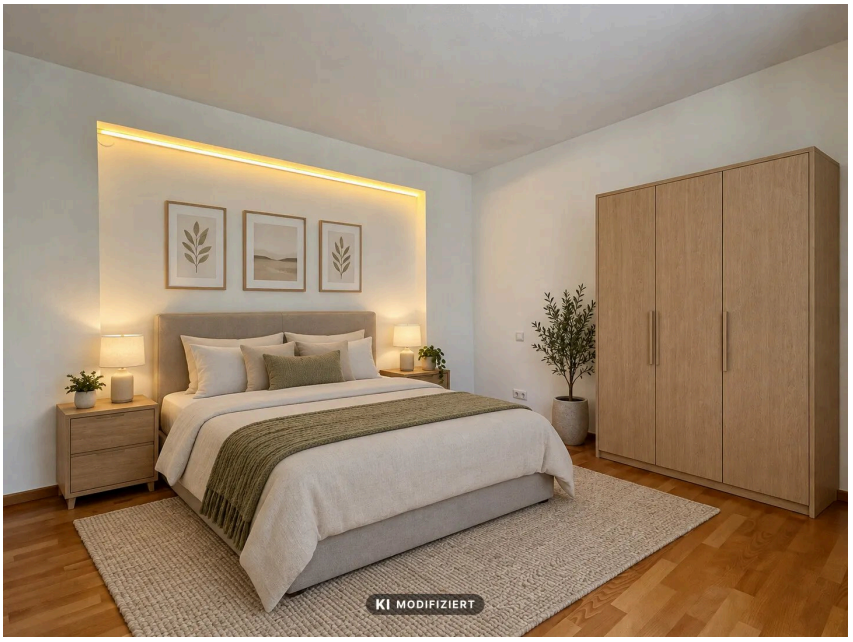
La proprietà





Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

La proprietà





Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

La proprietà





Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

La proprietà





Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

La proprietà

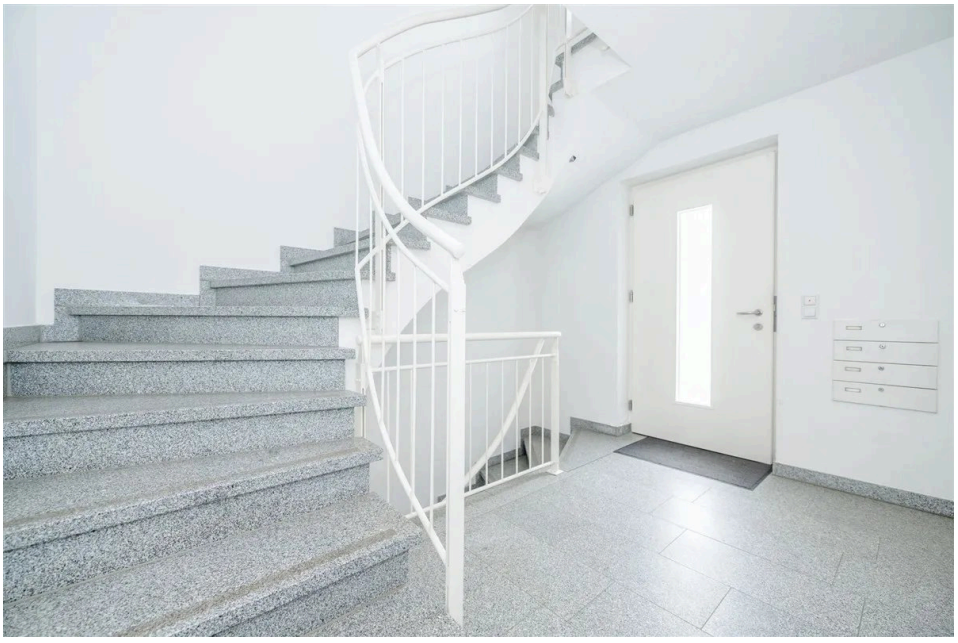




Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

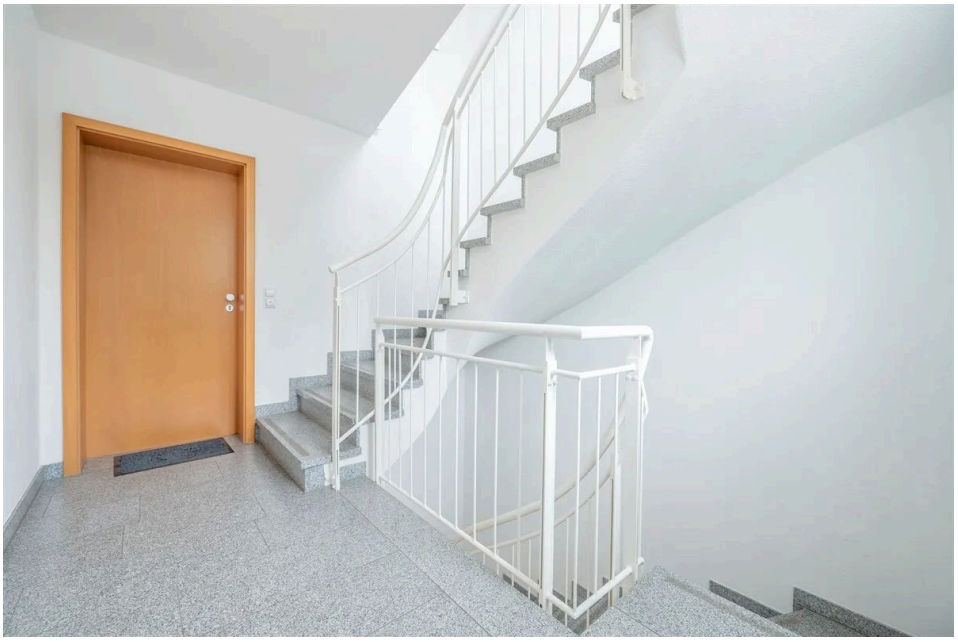
La proprietà





Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

La proprietà





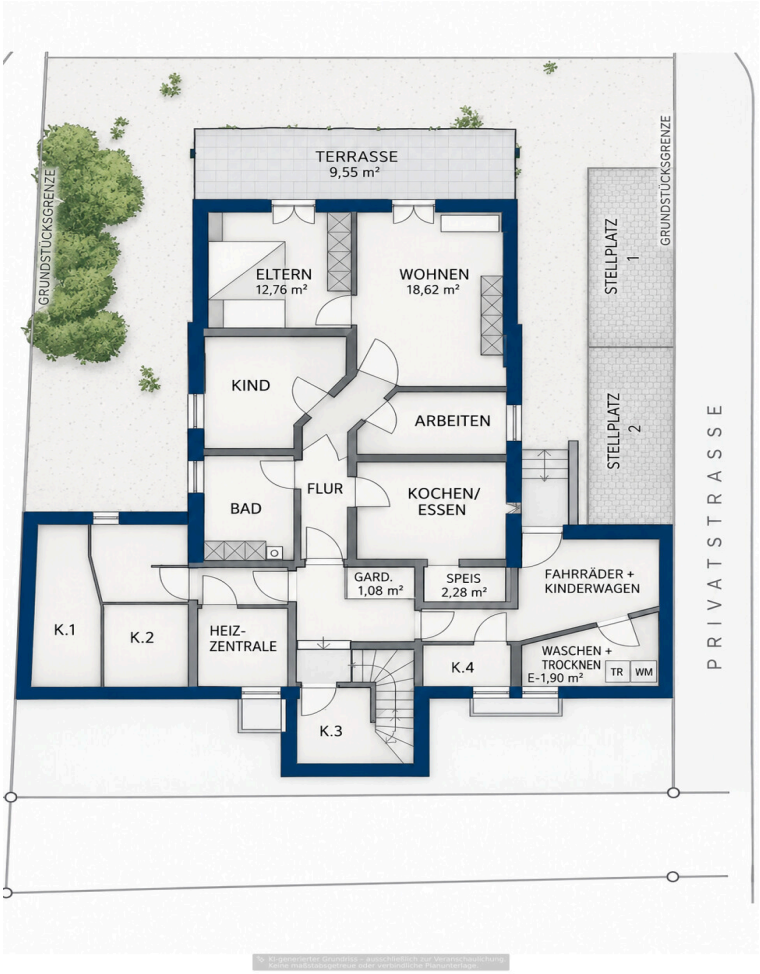
Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Una prima impressione

Vivere in modo esclusivo a Haidenhof Sud: appartamento con giardino e terrazza esposta a sud. Questo edificio di quattro unità, dall'architettura accattivante, si trova in una delle zone residenziali più ambite di Passau, il famoso quartiere di Haidenhof Sud. In vendita questo grazioso appartamento con giardino, dotato di un'ampia terrazza esposta a sud e di un giardino adiacente. Costruito nel 2002, l'immobile è stato costantemente rimodernato (l'ultimo intervento risale al 2021) e colpisce per la sua solida struttura in mattoni, gli infissi e gli accessori di alta qualità e la planimetria ben progettata. L'appartamento vanta un elegante pavimento in parquet, che crea un'atmosfera calda e accogliente. Una moderna cucina attrezzata con dispensa rende la cucina un piacere, mentre il bagno luminoso e illuminato dalla luce naturale offre ulteriore comfort. Oltre a due comode camere da letto, è disponibile un'ulteriore stanza, ideale come studio o camera per gli ospiti. Il punto forte è la tranquilla terrazza esposta a sud con il suo giardino adiacente, perfetta per rilassarsi e distendersi. Qui potrete godervi il vostro rifugio personale in una delle zone residenziali più ambite di Passau. Una cantina privata e un posto auto esterno offrono ulteriore comfort. L'appartamento verrà consegnato libero ed è quindi adatto sia per proprietari che per investitori. Prezzi di acquisto in sintesi: Appartamento: 345.000 €; Posto auto: 10.000 €; Prezzo di acquisto totale: 355.000 €. Riscaldamento e acqua calda sono forniti da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Le spese correnti e i fondi di riserva sono in fase di ricalcolo.

Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25166044 - 94032 Passau – Haidenhof Süd

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com