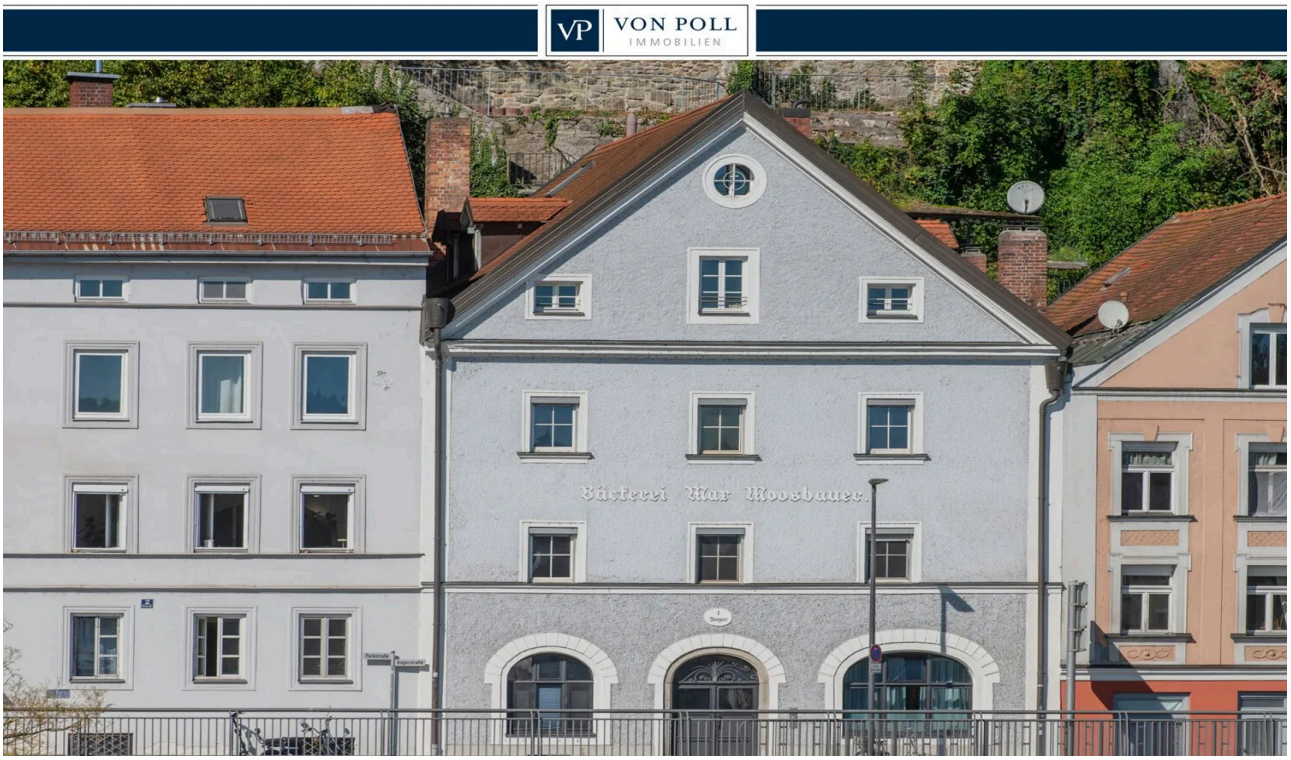
Passau – Altstadt

Charmante 1-Zi.-Erdgeschosswohnung mit Einbauküche in der Altstadt

Objektnummer: 26166029



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26166029
Wohnfläche	ca. 36 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1

Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 3 m²

Objektnummer: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

Die Immobilie





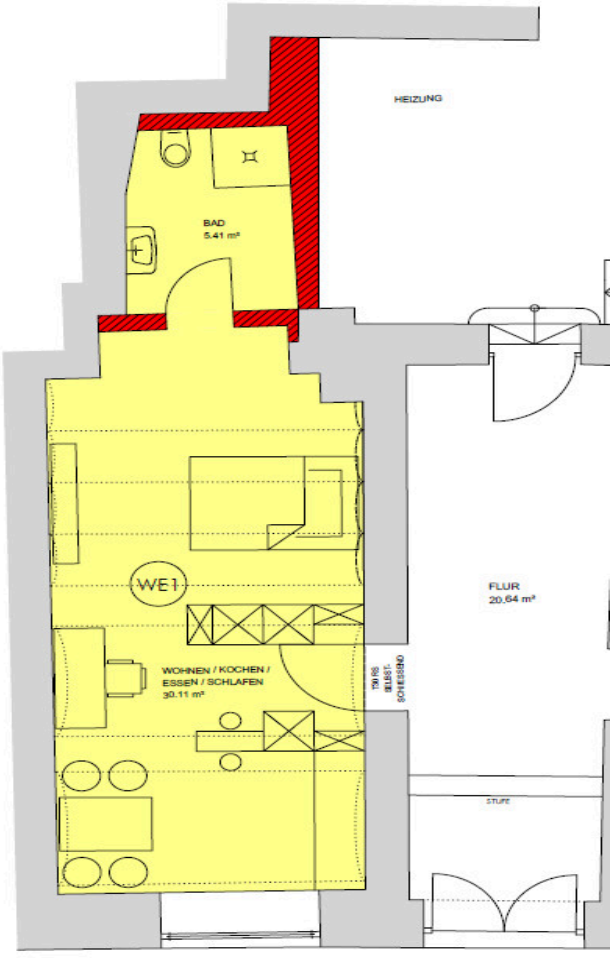
Objektnummer: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

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: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

Ein erster Eindruck

Diese charmante Altbauwohnung wird zum 01.01.2027 bezugsfrei und bietet damit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit in citynaher Lage von Passau.

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Einbauküche sowie einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der ein angenehmes und einladendes Wohnambiente schafft.
Ein separater Wasch- und Abstellraum ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort und praktische Stauraummöglichkeiten.

Das denkmalgeschützte Anwesen blickt auf eine beeindruckende Geschichte bis ins 16. Jahrhundert zurück. Es vereint auf besondere Weise historische Architektur und modernen Wohnkomfort. Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten wurde über die vergangenen Jahrzehnte kontinuierlich instand gehalten und behutsam modernisiert, wobei sein einzigartiger Altbaucharme stets bewahrt wurde.

Zwischen 1999 und 2025 wurde das gesamte Anwesen fortlaufend modernisiert und umfassend saniert. Insgesamt flossen rund 1,1 Mio. € in Ausbau, Instandhaltung und Erneuerungsmaßnahmen. Davon entfielen etwa 600.000 € auf öffentliche Fördermittel.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen insbesondere die umfassende Hochwassersanierung in den Jahren 2013 bis 2017 nach modernen technischen Anforderungen, die Felssicherung im Jahr 2020 sowie die Generalsanierung des Gartenzugangs im Jahr 2024.
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.

Das Anwesen präsentiert sich heute in einem gepflegten und soliden Gesamtzustand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Gasheizungsanlage.

Insbesondere die überschaubare Wohnungsgröße, der besondere historische Charakter und die zentrale Lage schaffen gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Objektnummer: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

Ausstattung und Details

- Zentrale Lage
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Denkmalschutz
- Gaszentralheizung
- Wird leer verkauft

Objektnummer: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentral 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: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

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: 26166029 - 94032 Passau – Altstadt

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