

Passau

# Schöne 2,5 Zi.-Whg. mit 2 Balkonen, EBK und KFZ-Stellplatz

CODE DU BIEN: 23166030



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

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

CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23166030
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Place de stationnement	1 x Duplex, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	139.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

## Informations énergétiques

Chauffage	GAS	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2028	Consommation finale d'énergie	145.70 kWh/m²a
		Classement énergétique	E

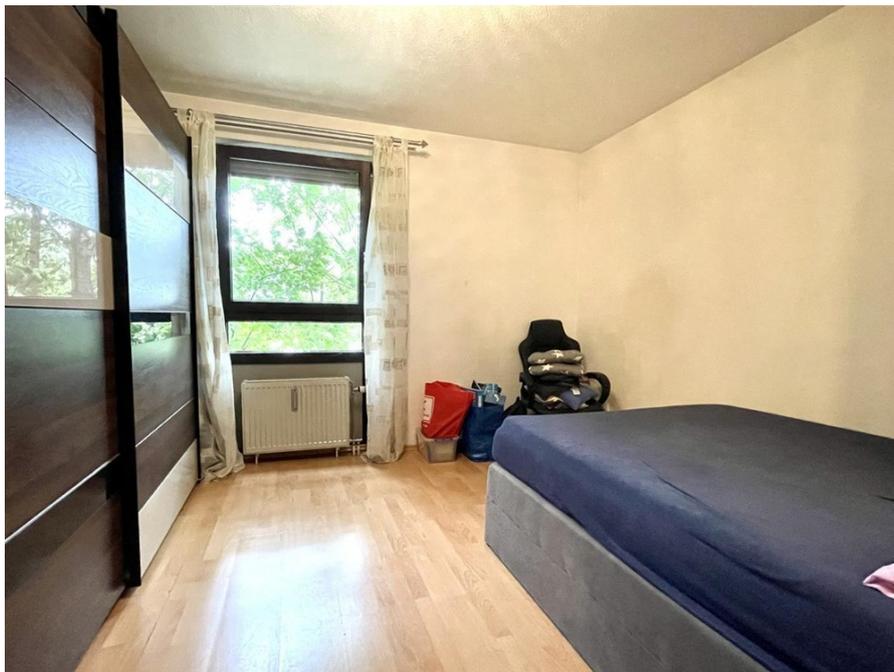
CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

## La propriété



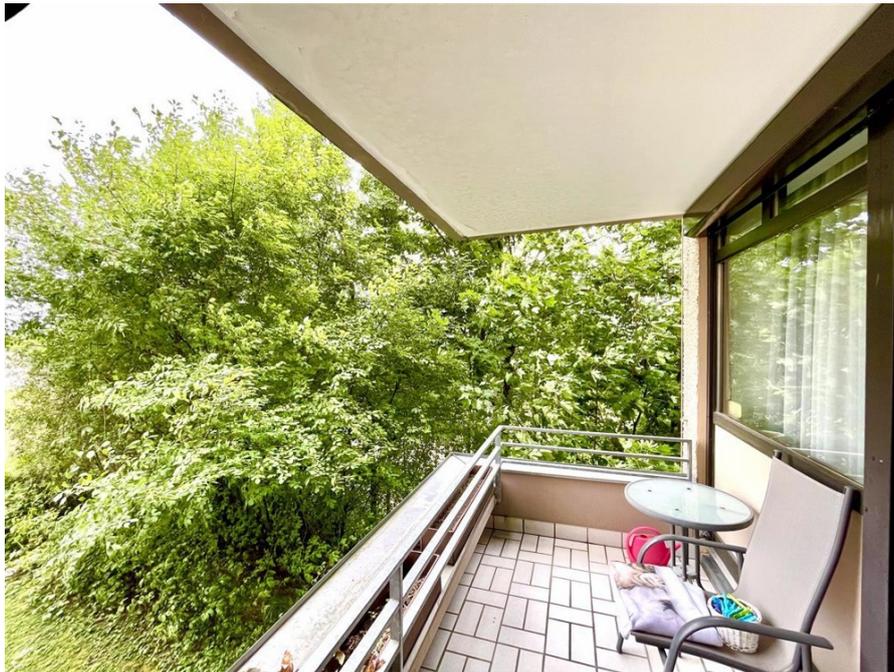
CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

## La propriété



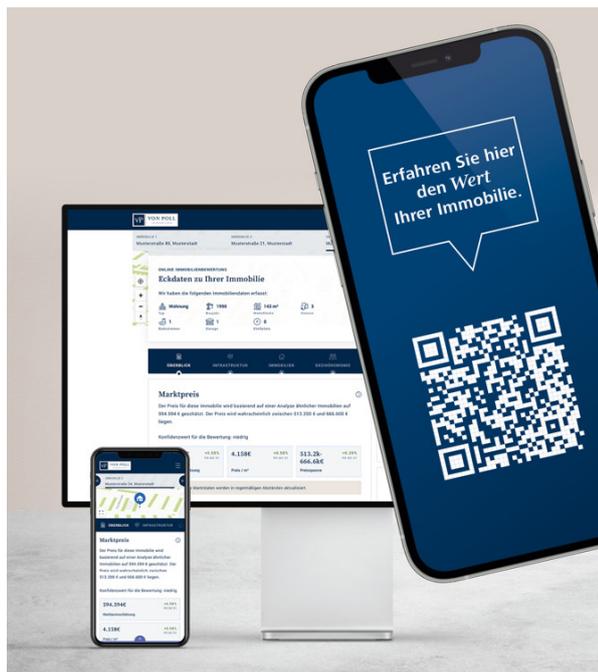
CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

# La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Marktpreis	4.159€	55.25%
Marktpreis	4.159€	55.25%
Marktpreis	4.159€	55.25%
Marktpreis	4.159€	55.25%

CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

## Une première impression

Die vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 60 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 1981 im Hochparterre einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und einem Aufzug in einer attraktiven Lage in der Passau-Innstadt erbaut. Die Räumlichkeiten der Wohnung sind wie folgt aufgeteilt: ein Flur, ein Badezimmer mit Badewanne und Duschrückwand, eine Essdiele mit Zugang zur Loggia, eine helle Küche mit Einbauküche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein großes Wohnzimmer, welches mit Parkettboden versehen ist und Zugang zu einem weiteren gefliesten Balkon bietet. Die Gaszentralheizung ist von 1997. Zur Wohnung gehören außerdem ein praktisches Kellerabteil und ein Duplex-Stellplatz (oben, Nummer 39). der für € 10.000,- miterworben werden muss. Kaufpreis der Wohnung: € 129.000,- Kaufpreis des Stellplatzes: € 10.000,- Kaufpreis gesamt: € 139.000,- ===== Wohnung 39 (EG, Mitte): 17,845/ 1.000stel  
Stellplatz 39 (Duplex oben) 39 und Kellerraum Rücklagen zum 31.12.2022: € 456.988,53  
anteilig € 8.154,96 Hausgeld: € 308 (€ 233 + € 75 Rücklagen) Die Wohnung ist sehr gut vermietet seit 08/2012 Seit 01.05.2024 beträgt die Kaltmiete € 490,-

**CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in Passau-Innstadt. Die nächste Bushaltestelle ist keine 100 Meter entfernt. Zum ZOB benötigt man mit den Bus ca. 15min., mit dem eigenenen Auto sind es weniger als 5 Minuten in die City.

CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 145.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 23166030 - 94032 Passau

## Contact

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

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)