Passau

Denkmalgeschützter Altbau: 5-Zimmer-Wohnung mit spektakulärem Felsengarten

Objektnummer: 25166041

KAUFPREIS: 340.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 109,99 m² • **ZIMMER:** 5

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

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

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Auf einen Blick

Objektnummer	25166041
Wohnfläche	ca. 109,99 m²
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1550

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

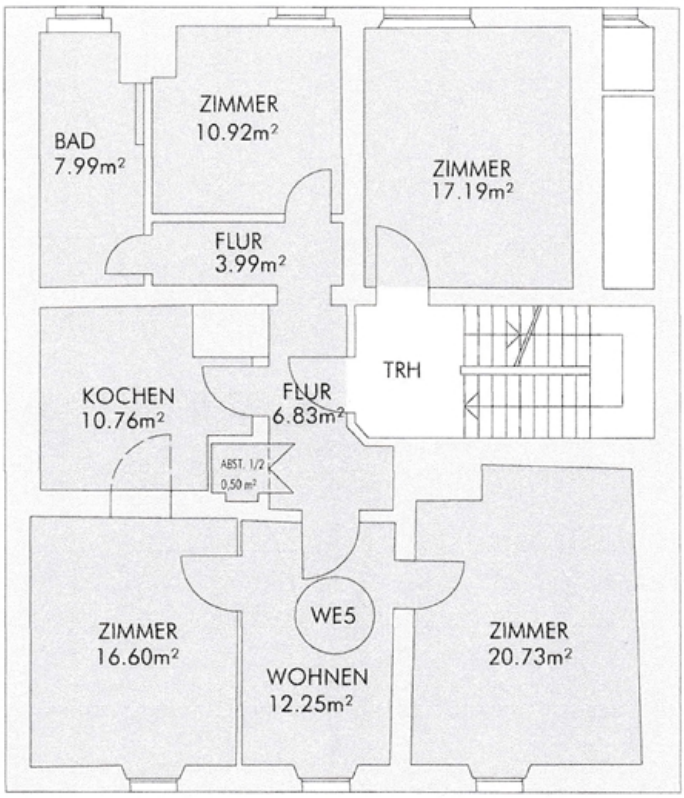
Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Die Immobilie

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

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: 25166041 - 94034 Passau

Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Anwesen aus dem 16. Jahrhundert steht unter Denkmalschutz und verbindet auf eindrucksvolle Weise Geschichte und modernen Wohnkomfort. Das 7-Parteien-Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert, ohne seinen besonderen Charme zu verlieren. 2017 erhielt das Haus den begehrten Fassadenpreis der Stadt Passau.

Im Zuge des Ausbaus in den Jahren 1999/2000 wurden das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss hochwertig ausgebaut. Zwischen 2013 und 2017 erfolgte eine umfassende Hochwassersanierung, 2020 eine Felssanierung und zuletzt 2024 eine Generalsanierung des Gartenzugangs. Somit präsentiert sich das Haus heute in einem gepflegten und soliden Zustand. Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Gasheizung.

Die zum Verkauf stehende großzügige Altbau-Wohnung steht leer, ist frisch geweisselt und kann sofort bezogen werden. Sie umfasst fünf Zimmer mit ca. 110m² und begeistert mit historischen Details wie z.B. edles Fischgrätenparkett.
Sehenswert ist der traumhafte Ausblick auf die Donau und die Passauer Altstadt, den man aus mehreren Räumen genießen kann.

Das sicher absolute Highlight ist ihr persönlicher Anteil an den atemberaubenden Felsengärten, die eindrucksvoll in den Hang gebaut wurden. Diese außergewöhnliche Außenanlage vermittelt ein einzigartiges Ambiente und erweitert den Wohnraum um ein seltenes Stück Natur mitten in der Stadt. Hier kann man allein oder mit Freunden lange Sommerabende verbringen, grillen, in Ruhe ein Buch lesen oder einfach den Ausblick genießen.

Die aktuellen Nebenkosten und Rücklagen werden derzeit neu ermittelt.

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Ausstattung und Details

- Toller Ausblick über die Donau in die Passau Altstadt
- Parkettboden
- Einbauküche
- spektakulärer Feldengarten
- Kellerabteil
- Denkmalschutz
- Gaszentralheizung

Objektnummer: 25166041 - 94034 Passau

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentraler 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: 25166041 - 94034 Passau

Sonstige Angaben

ELDWÄSCHE: 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: 25166041 - 94034 Passau

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