

Passau / Grubweg

Attraktives Apartment mit EBK, großzügigem Balkon und TG-Platz

VP azonosító: 25166009



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 154.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 58,71 m² • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Áttekintés

VP azonosító	25166009
Hasznos lakótér	ca. 58,71 m²
Szobák	1
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	154.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2009
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	09.04.2028	Végső energiafogyasztás	139.87 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
BEST 100 2024
Top-Makler Passau
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: 100 Immobilien
IM TEST: 3.903 Makler
GÜLTIG BIS: 09/25

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



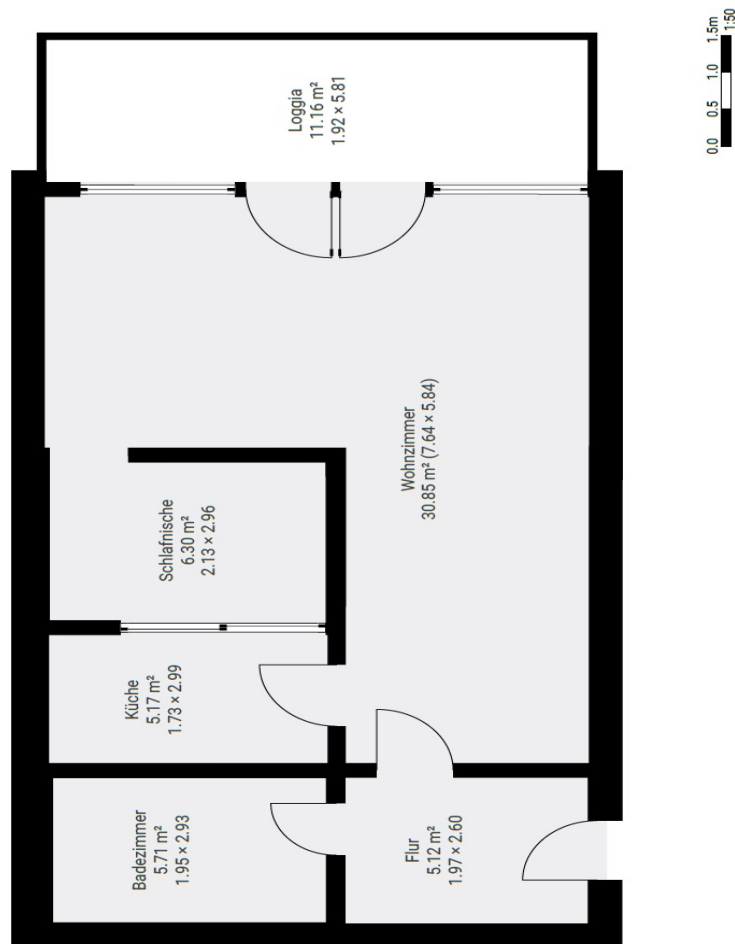
VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Az ingatlan



VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Az els? benyomás

Dieses großzügige Apartment besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m² bietet die Immobilie eine ideale Größe für Singles oder Paare. Der einladende Wohn- und Schlafbereich ist optimal gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die bauliche Abtrennung der Schlafnische schafft eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen. Das moderne Badezimmer wurde erst vor kurzem vollständig saniert und lässt keine Wünsche offen. Es verfügt über eine hochwertige Ausstattung und ist mit modernen Armaturen sowie eleganten Fliesen versehen. Eine schöne Einbauküche ist vorhanden. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Balkonterrasse, die teilweise überdacht ist. Sie lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und bietet Raum für einen kleinen Außenbereich mit Sitzgelegenheit. Hier können Sie sowohl entspannte Morgenstunden als auch Feierabende verbringen. Diese Wohnung ist eine ausgezeichnete Wahl für alle, die eine komfortable und gut angebundene Wohnmöglichkeit suchen. Darüber hinaus ist sie auch als Investitionsobjekt sehr interessant, da der Wohnungsmarkt in dieser Lage eine stabile Nachfrage aufweist. Zur Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlich € 15.000 kostet. Somit setzen sich die Kosten wie folgt zusammen: Wohnung € 154.000 TG-Stellplatz € 15.000 Gesamtangebot somit € 169.000 Der Miteigentumsanteil beträgt 679/10.000stel (676,5/10.000stel Whg. Nr. 6 und 3/10.000stel TG-Platz Nr. 21) Die Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2023 beträgt € 3.524,31 für die Wohnung somit € 239,50 Wohngeld: € 230,50 zzgl. Rücklage € 42,50 = € 273,00

VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Részletes felszereltség

- ideal für Singles oder Paare
- durchdachte Raumaufteilung
- offener Wohn-/Schlafbereich mit abgetrennter Schlafnische
- große Fensterfronten für viel Tageslicht und freundliche Atmosphäre
- modernes Badezimmer
- großzügige Balkonterrasse
- Bushaltestelle direkt vor der Tür
- EDEKA Schwaiburger fußläufig erreichbar
- Tiefgaragenstellplatz für € 15.000 (komfortables Parken inklusive)
- Kellerabteil
- gute Investitionsmöglichkeit
- sofort beziehbar
- Gasheizung von 2009

VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Minden a helyszínr?!

Die Lage in Grubweg überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. EDEKA Schwaiburger befindet sich in unmittelbarer Nähe.

VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 139.87 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. 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.

VP azonosító: 25166009 - 94034 Passau / Grubweg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com