Passau / Heining

Geräumiges Zuhause mit vielseitigem Grundriss

??????? ????????: 25166025H

???? ??????: 495.000 EUR • ?????????: ca. 185,93 m^2 • ???????: 9 • ?????? ???: 181 m^2

??????? ????????: 25166025H - 94036 Passau / Heining

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25166025H - 94036 Passau / Heining

?? ??? ?????

??????? ????????	25166025H
?????????	ca. 185,93 m²
???????	9
????????? ??? ????????	7
????????	3

???? ??????	495.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	???????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25166025H - 94036 Passau / Heining

??????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.06.2031

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	108.70 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 25166025H - 94036 Passau / Heining

??? ????? ????????

Vielseitigkeit trifft Wohnqualität – Architektenhaus mit Charme und Potenzial!

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als nur ein Haus: Ein architektonisches Multitalent, das sich Ihrer Lebenssituation oder Ihrem Immobilienwunsch anpasst – ob Kapitalanlage, Generationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder eine großzügige WG – hier ist (fast) alles möglich!

Das 1980 erbaute Haus wurde mit viel Liebe zur Funktion und Raumqualität geplant – und überzeugt heute durch seinen sehr gepflegten Zustand und eine Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Charakter bietet.

Auf insgesamt vier Etagen, die durch ein abgetrenntes Treppenhaus zu erreichen sind, können Sie...
- selber wohnen mit insgesamt bis zu sieben Schlafzimmern und drei Bädern
- auf einer oder zwei Etagen wohnen und den Rest vermieten
- wohnen und arbeiten miteinander verbinden
- alles vermieten (€ 30.000 Jahreskaltmieteinnahmen sind realistisch und somit ca. 6% Rendite)

Wenn Sie mögen, können Sie sogar den aktuellen Mieter von EG und UG übernehmen und haben somit bereits feste Mieteinnahmen, was sich positiv auf Ihre Finanzierung auswirkt. Die Räumlichkeiten können aber nach Absprache auch kurzfristig frei werden.

Die Lage ist urban und entspannt zugleich: Einkaufsmöglichkeiten, Bus, Radweg – alles in Laufnähe. Ideal für Familien, Berufstätige und Investoren.

Fazit:
Ein Haus wie ein Schweizer Taschenmesser – kompakt, durchdacht, vielseitig. Und bereit für Ihre Pläne.

Fragen Sie nach unserem virtuellen Rundgang oder vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für alle Fragen zur Verfügung!

??????? ????????: 25166025H - 94036 Passau / Heining

????????????? ??? ???????

- großzügig, lichtdurchflutet & clever aufgeteilt
- separates Treppenhaus = jede Etage autark nutzbar
- drei stilvolle Bäder – modern & hochwertig
- Fußbodenheizung
- Kaminanschluss
- Einbauküche
- begehbarer Kleiderschrank
- Sauna
- großer Süd/West-Balkon
- Süd/West-Terrasse mit pflegeleichtem Garten – Sonne genießen ohne Rasenmähen
- Satellitenanschluss
- Alarmanlage
- Abgeschlossenheitbescheinigung bereits vorhanden
- Untergeschoss zum größten Teil als Hobbyraum, Fitness oder Büro nutzbar
- Dachdeckung mit Biberschwanz-Dachziegeln
- Carport (Verlängerung möglich, dann bis zu 3 Stellplätze)
- gute PKW-Anbindung (gut 5 Minuten zum Bahnhof)
- gute Busanbindung

??????? ????????: 25166025H - 94036 Passau / Heining

??? ??? ??? ??????????

Das Haus befindet sich in Passau-Heining.
Von hier aus ist man in gut 5 PKW-Minuten am Passauer Hauptbahnhof und somit auch in der City.
Über die B8 sind es knapp 15 PKW-Minuten nach Vilshofen. Auch die B12 und A3 sind gut erreichbar.

??????? ????????: 25166025H - 94036 Passau / Heining

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.6.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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.

??????? ????????: 25166025H - 94036 Passau / Heining

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mathias Zank

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com