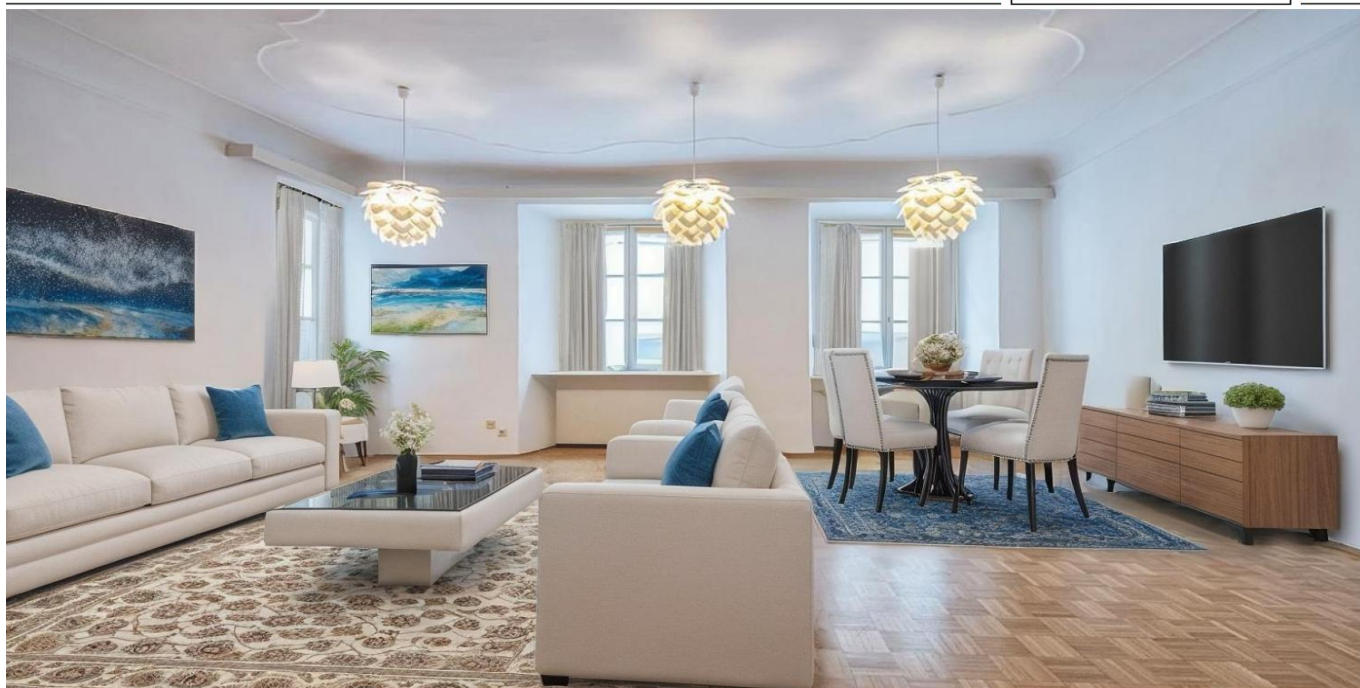


Passau

Großzügige 2-Zi.-Wohnung in historischem Altstadthaus zw. Rathaus und Residenzplatz

Número da propriedade: 25166020



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 82,57 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

Numa vista geral

Número da propriedade	25166020
Área	ca. 82,57 m²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1680

Preço de compra	299.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

Dados energéticos

Certificado
Energético

Legally not required

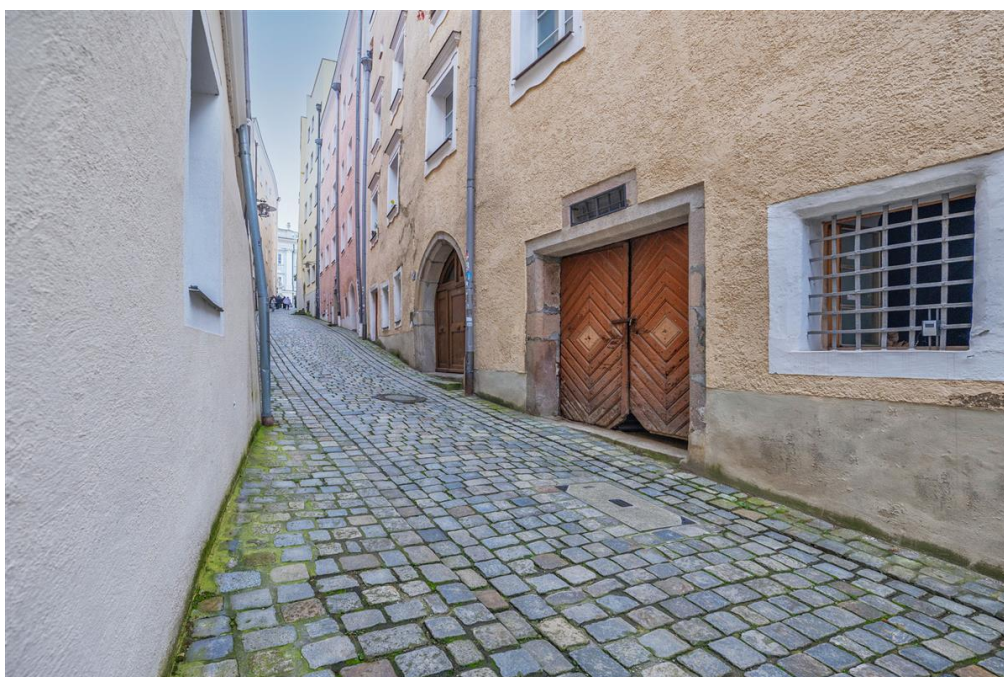
Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



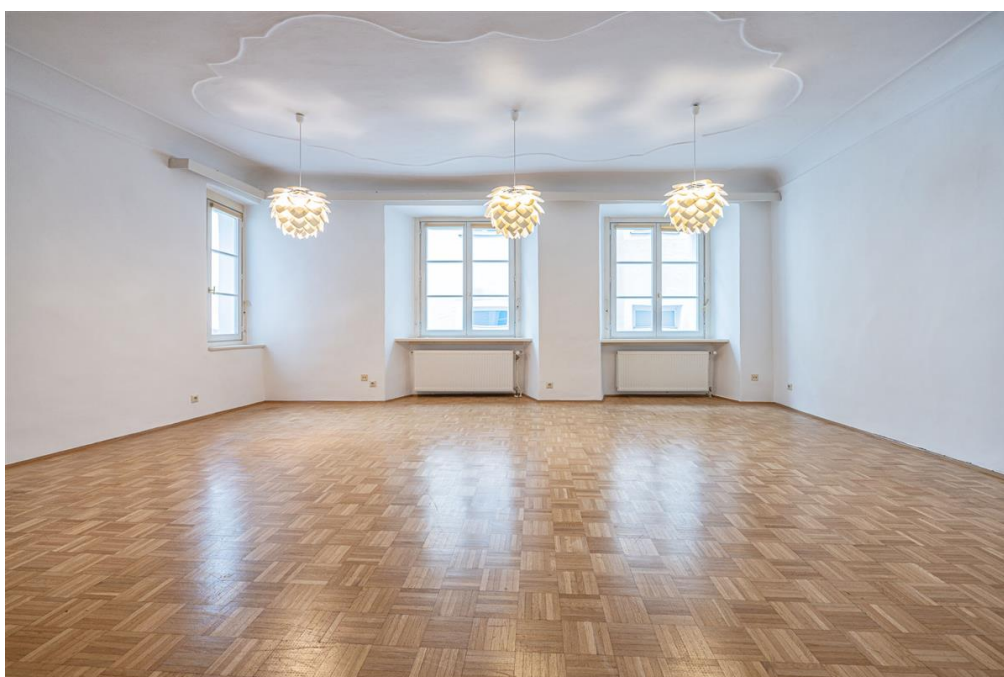
Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 0851 - 21 18 92 30

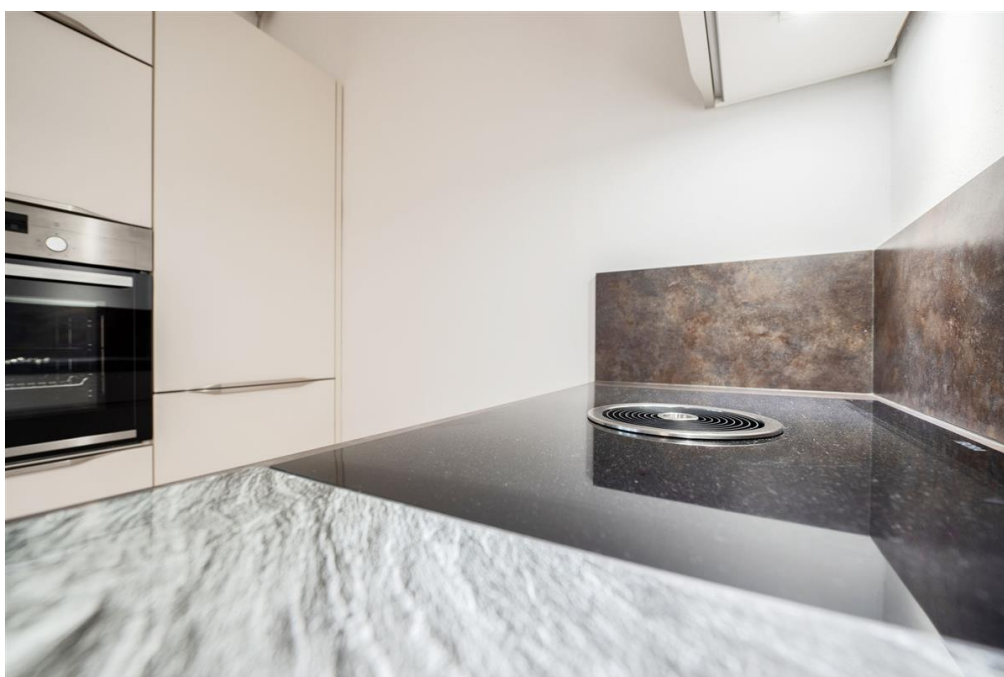
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau

Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



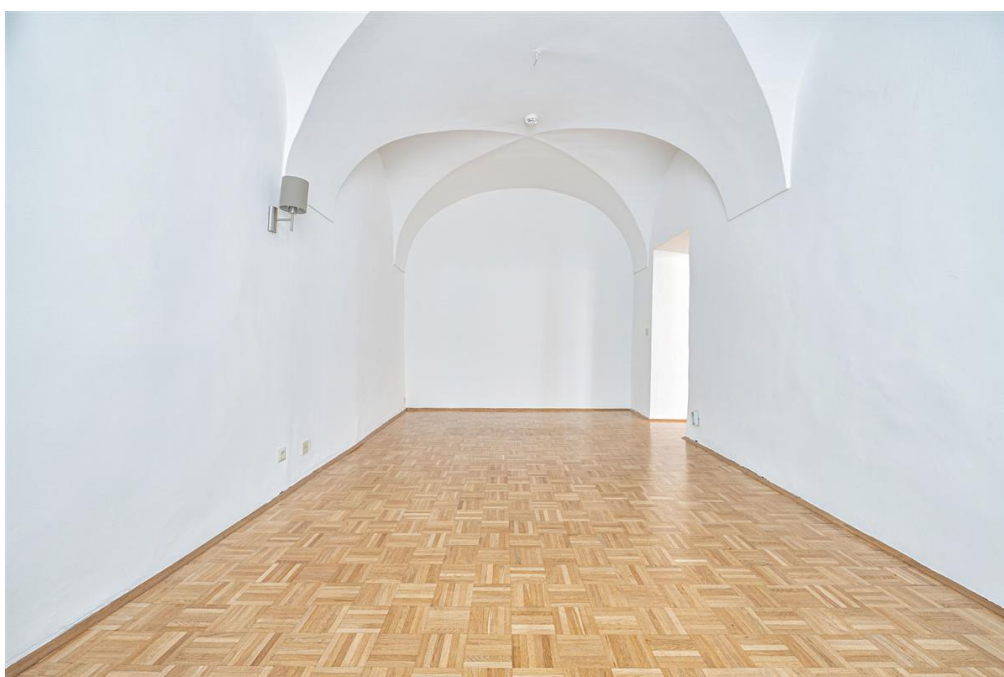
Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



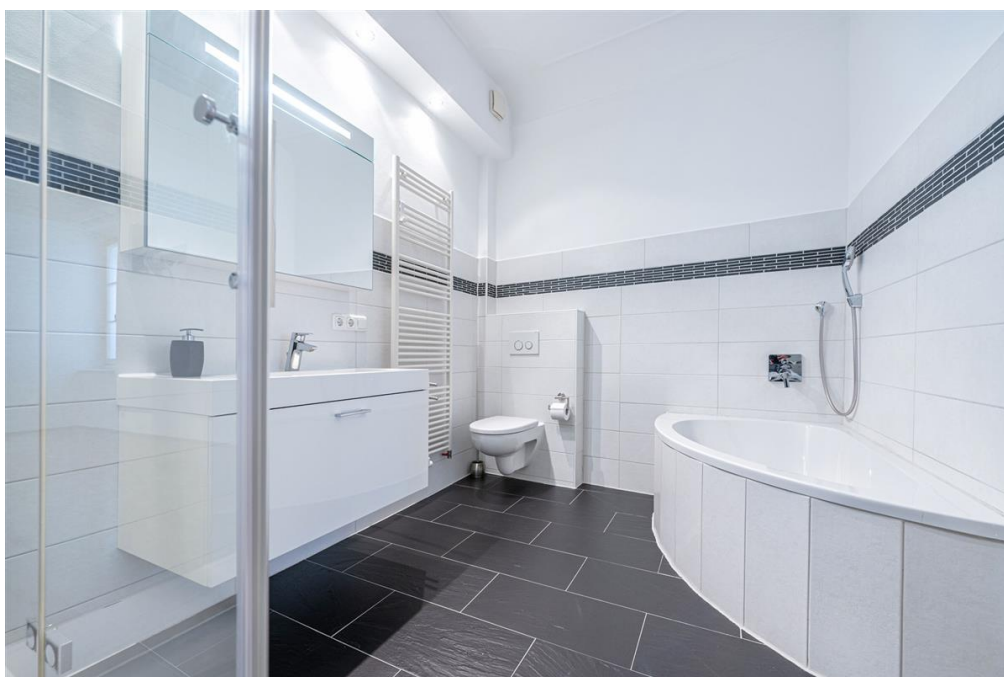
Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



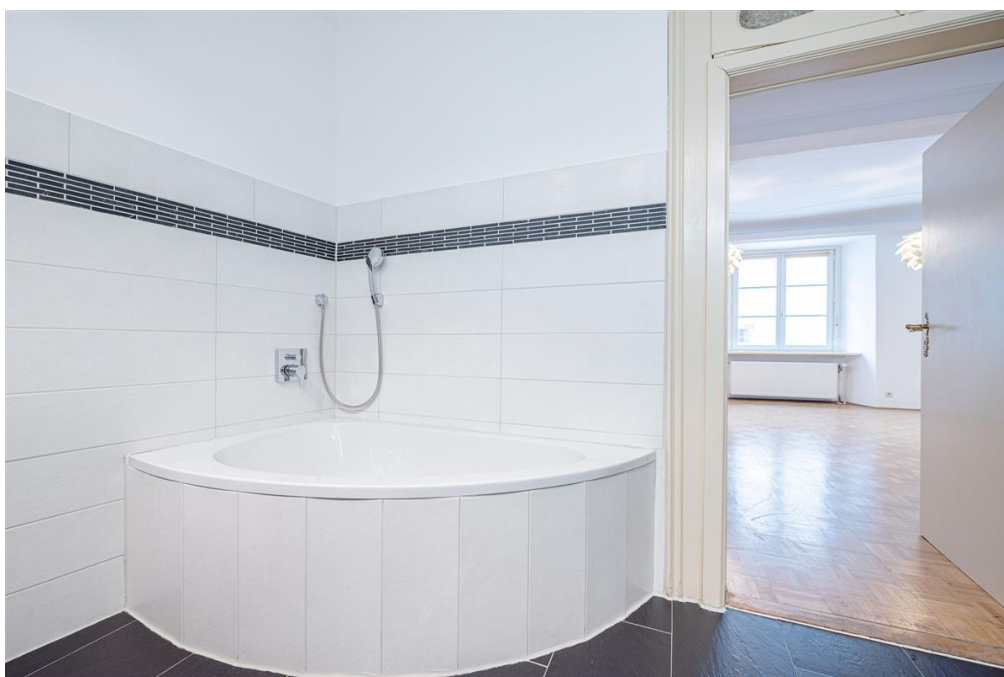
Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



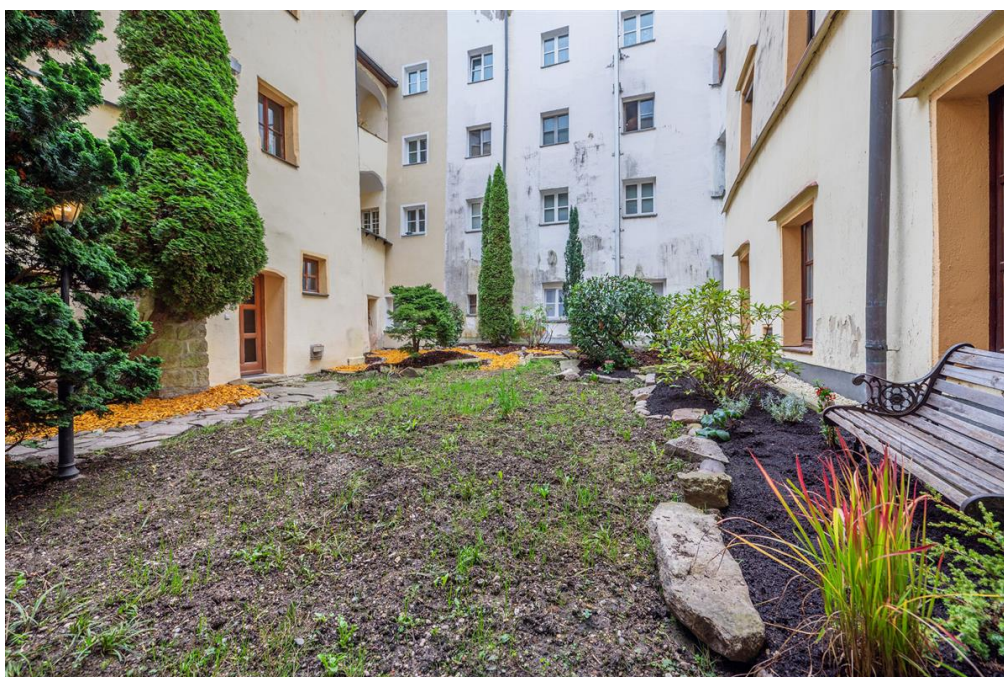
Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



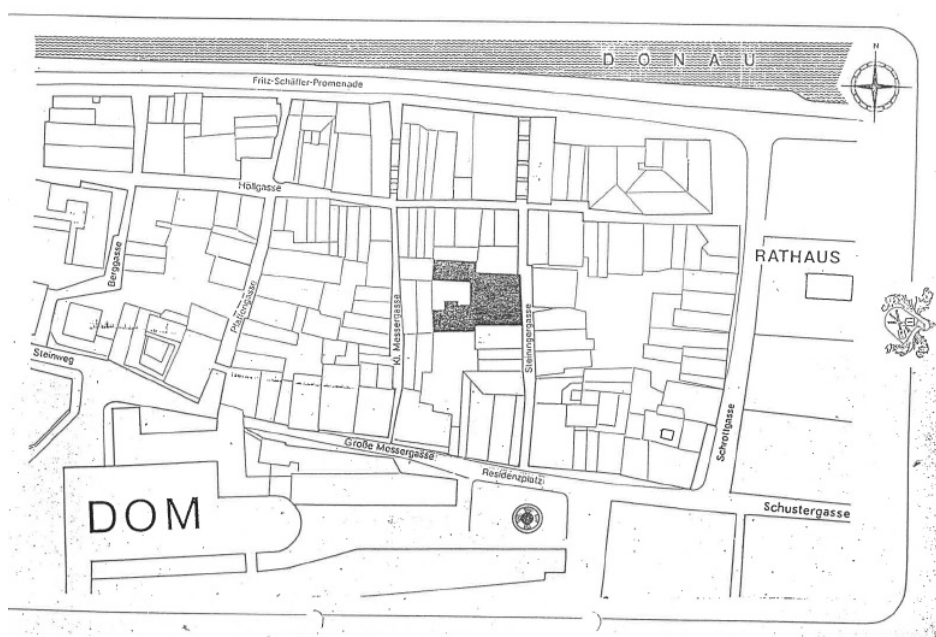
Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

O imóvel



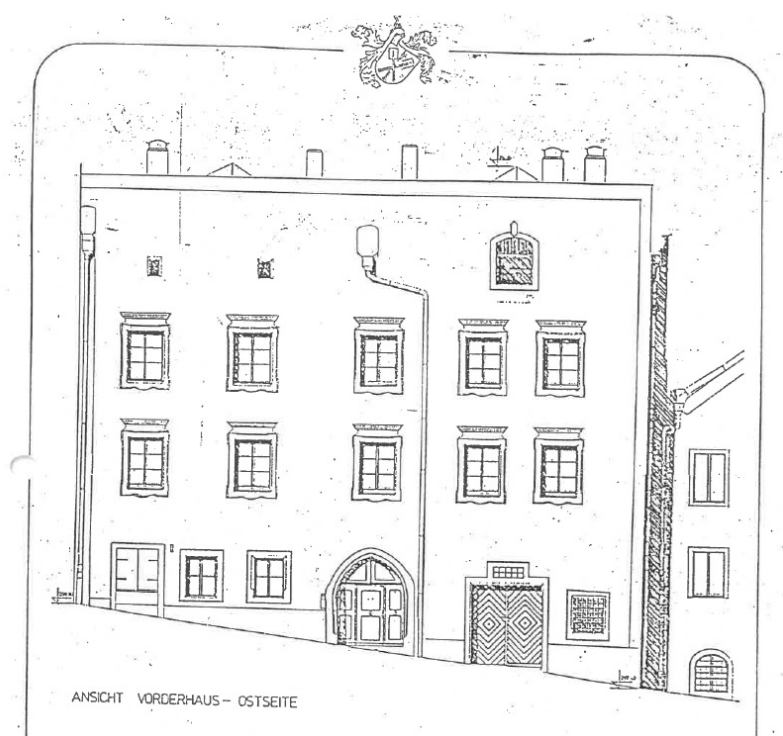
Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

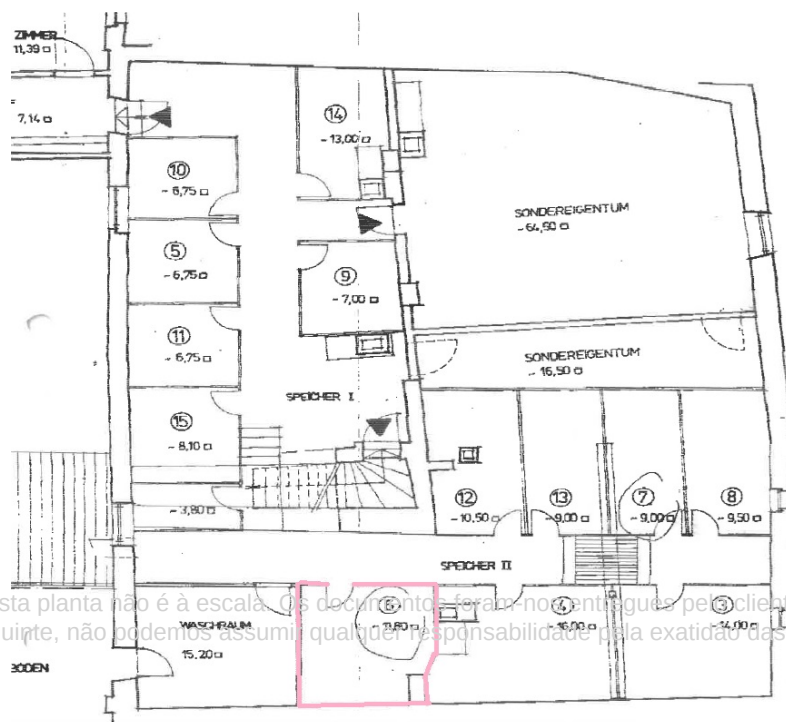
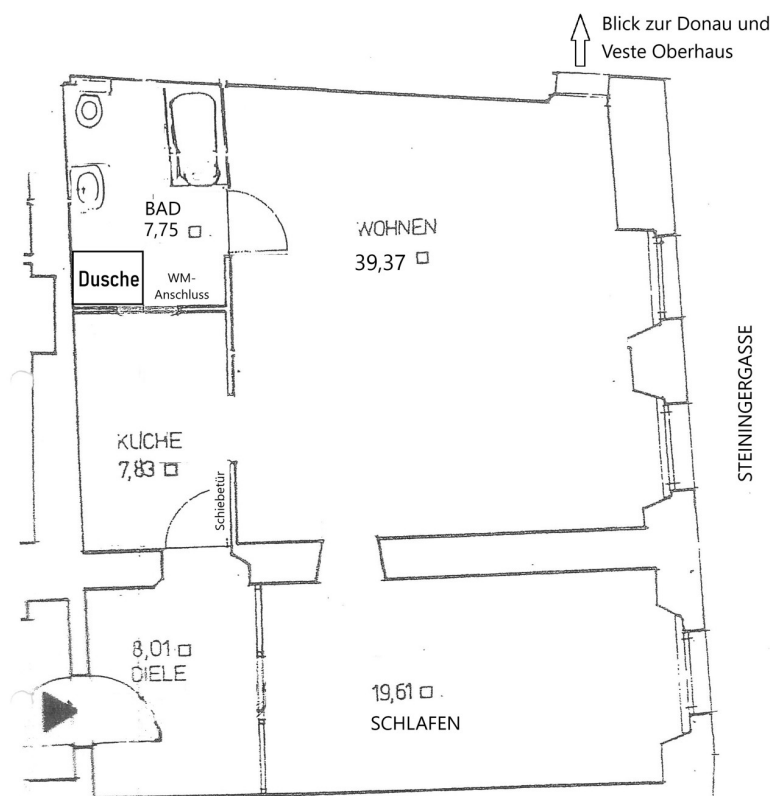
O imóvel



Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram apresentados pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

Uma primeira impressão

Die zu verkaufende Wohnung befindet sich im ersten Stock des Vorderhauses. Der großzügige Eingangsbereich bietet genügend Platz für Garderobe und sogar Sitzgelegenheiten oder einen Schrank. Ausgestattet mit einer neuwertigen Einbauküche mit Induktionsherd und Bora-Kochfeldabzug sowie einem modernen Bad mit Waschbecken, Spiegelschrank, WC, Eckbadewanne, großzügiger Dusche mit Rainshower sowie einer Handtuchhalterheizung und einem Waschmaschinenanschluss, ist die frisch geweißelte Wohnung sofort beziehbar. Die über drei Meter hohen Gewölbedecken im Schlafzimmer und der Stuck im fast 40m² großen Wohnzimmer passen wunderbar zu den alten -immer noch funktionsfähigen- Türen und Fenster samt der Originalbeschläge. Der Eichenparkettboden in den Wohnräumen passt perfekt zu dem Ambiente. Ein Kaminanschluss im Wohnzimmer ist möglich. Vom Wohnzimmer aus hat man zu jeder Tages- und Nachtzeit einen zauberhaften Blick auf die Donau und die Veste Oberhaus. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Vaillant-Gas-Kombi-Therme von 2016, die auch für das Warmwasser zuständig ist. Zur Wohnung gehört ein zusätzlicher, trockener Speicherraum (11,8m²). Die Fenster (Doppelverglasung) sind von 2008. Die Wohnfläche beträgt ca. 82,57m². Der Miteigentumsanteil beträgt 743,88/10.000. Höhe des Wohngeldes insg. € 221. Davon Anteil für Rücklage € 61,99. Somit reines Wohngeld € 159,01. Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2023: € 101.742,66, Wohnungsanteil € 7.568,44. Die Wohnung steht leer. Die Fotos mit Möbel sind KI-basiert und dienen zum besseren Größenvergleich.

Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

Detalhes do equipamento

- klassisch-schöne Altbauwohnung im Schiffmeisterhaus von 1680
- sofort beziehbar
- frisch geweißelt
- großzügiger Eingangsbereich mit Stellmöglichkeiten
- fast 40m² großes Wohnzimmer
- fast 20m² großes Schlafzimmer
- Eichenholzparkett
- Deckenhöhe über 3 Meter
- Stuck und Gewölbedecken
- neuwertigen Einbauküche mit Induktionsherd und Bora-Kochfeldabzug
- modernes Bad mit Dusche, Eckbadewanne und WM-Anschluss
- moderne Vaillant-Gas-Kombi-Therme von 2016
- Kaminanschluss im Wohnzimmer möglich
- Fenster von 2008
- wunderschöner Blick über Eckfenster im Wohnzimmer auf Donau und Veste Oberhaus
- zusätzlicher Speicherraum
- nur wenige Schritte bis zum Residenzplatz
- keine Hochwasserschäden in 2013

Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

Tudo sobre a localização

Das Haus ist perfekt in der Altstadt gelegen. Nahe Donau und Rathaus, ein paar Schritte vom Residenzplatz entfernt. Busverbindungen sowie Ärzte, Restaurants und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Haus war 2013 nicht vom Hochwasser betroffen. Bei diesem historischen Schiffsmeisterhaus handelt es sich um ein im Kern mittelalterliches, denkmalgeschütztes Objekt, bestehend aus drei Gebäudeteilen (mit jeweils Erdgeschoss, I. und 2. OG), die sich um einen romantischen Innenhof gruppieren. Wunderschöne alte Renaissance-Arkadengänge, gotische Spitzbögen und Kreuzgewölbe überraschen den Betrachter mit ihrer meisterhaften Formgebung. Ein besonderes Merkmal des Hauses ist die verkehrsberuhigte und dennoch zentrale Lage. Einen hervorragenden Wärme- und Schallschutz gewährleisten die außergewöhnlich dicken Außenwände. Die Anlage setzt sich aus 13 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten zusammen. In den Jahren 1976 bis 1978 wurde das Haus sowie die Wohnungen umfassend saniert und modernisiert. Dabei sind alle Gasleitungen neu verlegt und Gasetagenheizungen einschließlich der erforderlichen Warmwasserversorgungen eingebaut worden. Die Steiningerasse ist mit ihren barockgeschnitzten Türen, gotischen Steinportalen und eingehämmerten Rokokogittern eine der reizvollsten Gassen der Altstadt. Der Name der Gasse soll auf einen Wirt zurückgehen, der nach den großen Stadtbränden von 1662 und 1680 als erster sein Haus wieder aufbaute. Die Stadtbrände (1662 und 1680) haben die Renaissance-Arkaden nicht zerstören können, die gotischen Kreuzgewölbe haben allen Stürmen standgehalten. Die gotische Tordurchfahrt ist mit einem Wappenschild aus dem Jahr 1548 bezeichnet.

Número da propriedade: 25166020 - 94032 Passau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mathias Zank

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com