Passau

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

CODE DU BIEN: 24166049

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 82,57 m² • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24166049
Surface habitable	ca. 82,57 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1680

Prix d'achat	349.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

Informations énergétiques

Certification énergétique	Legally not required

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

La propriété

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

La propriété

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

La propriété

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

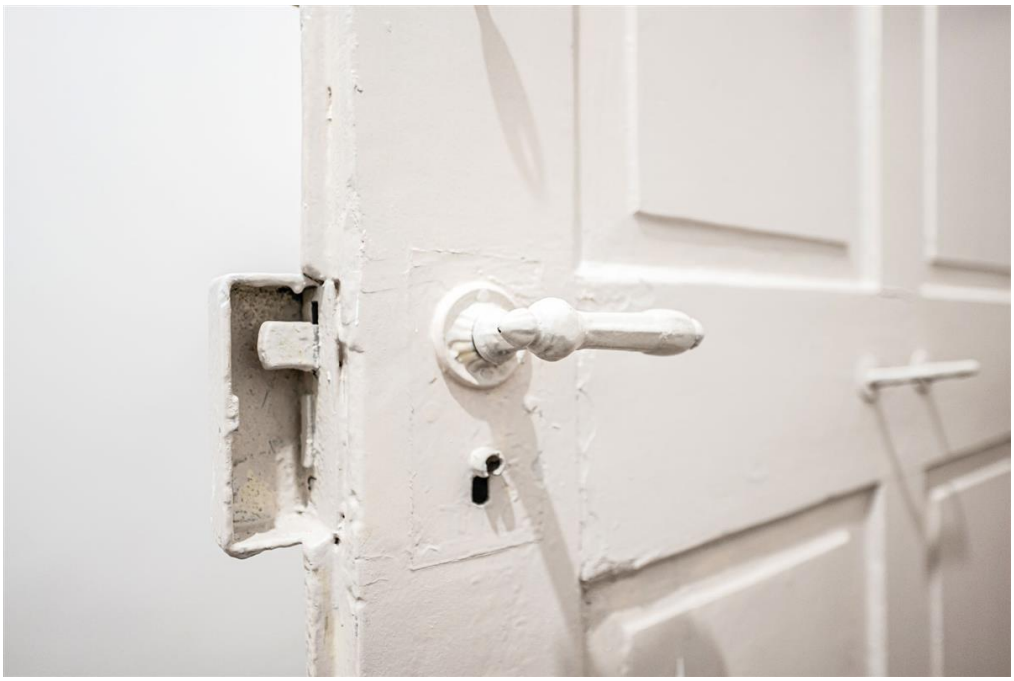
La propriété

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

La propriété

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

La propriété

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

La propriété

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

La propriété

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

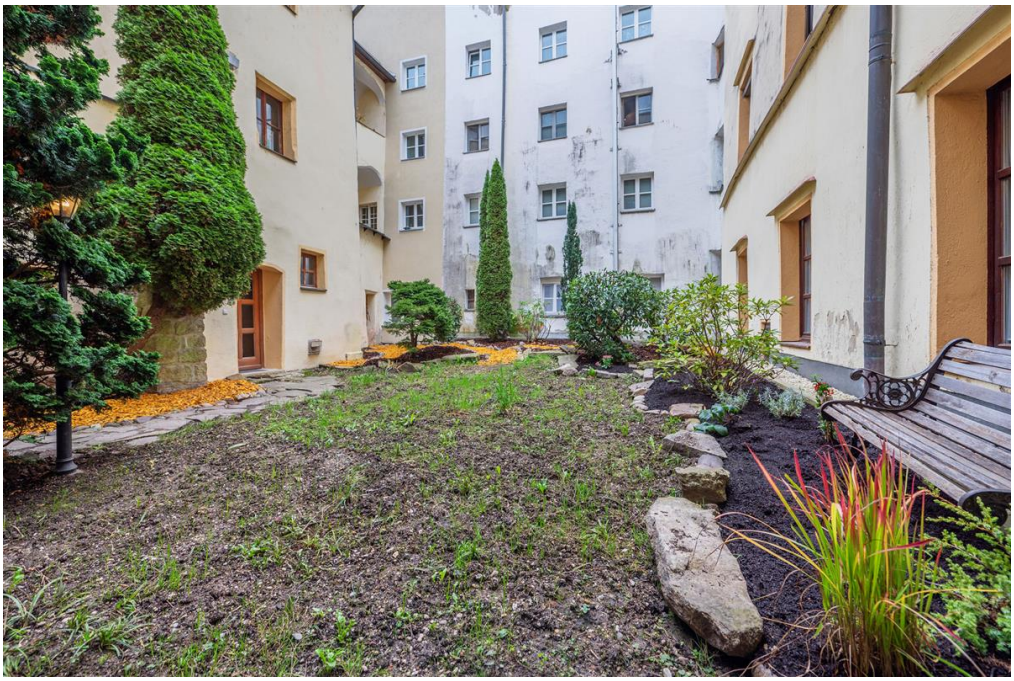
La propriété

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

La propriété

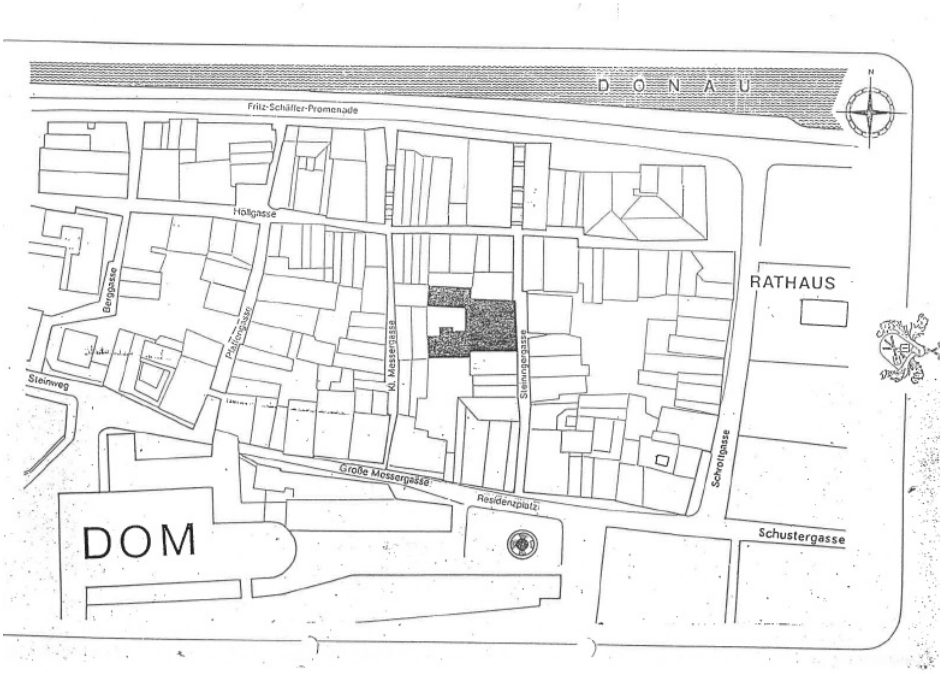
CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

La propriété



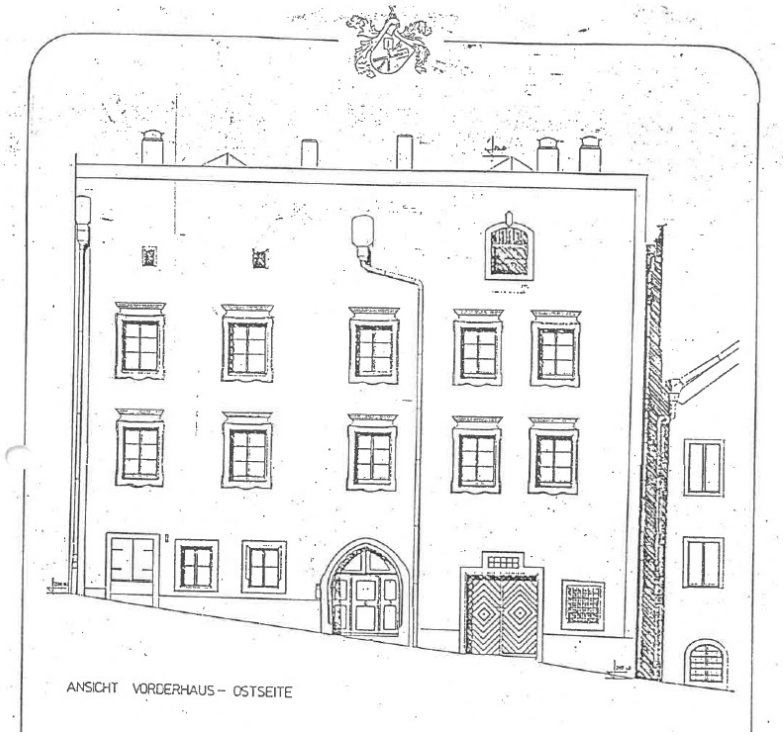
CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

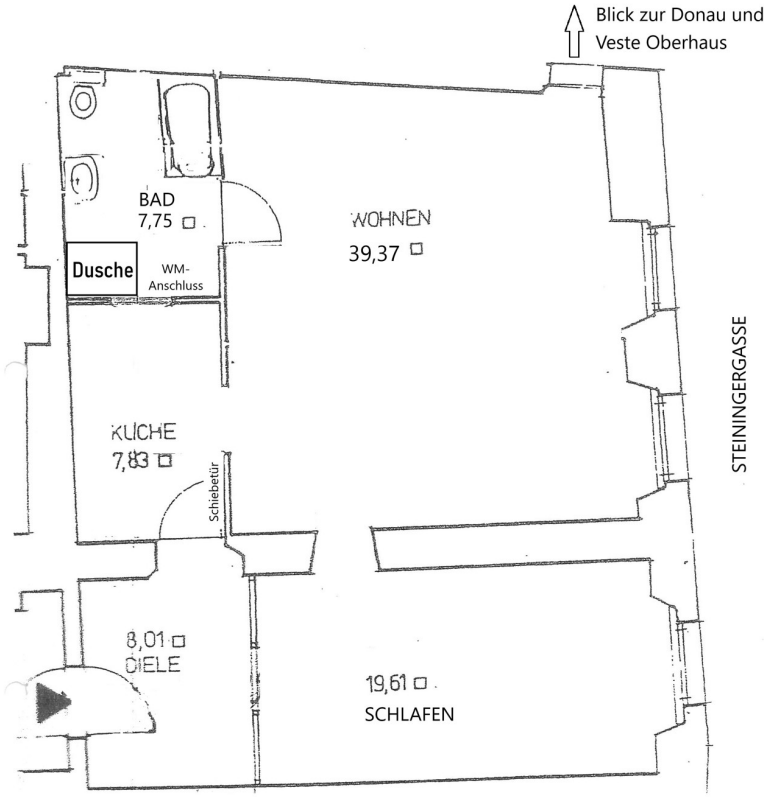
La propriété

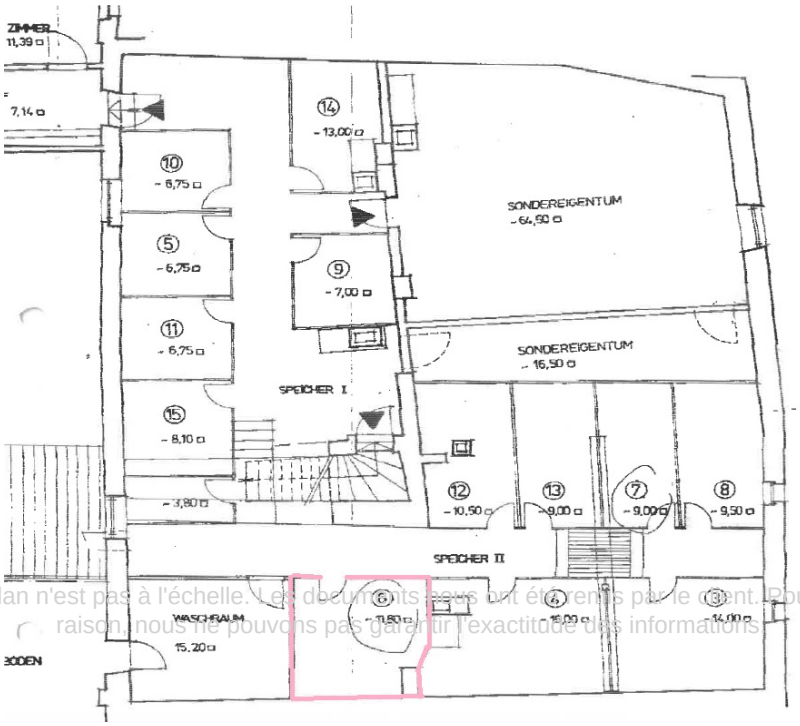


CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24166049 - 94032 Passau

Tout sur l'emplacement

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 Warmwas-serversorgungen eingebaut worden. Die Steiningergasse 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.

CODE DU BIEN: 24166049 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com