Stadtwohnung in zentraler Lage! 3 Zimmer Wohnung in ruhige Lage mit Balkon und Einzelgarage

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	**234.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 84,31 m²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	15.000,00 EUR
Hausgeld:	377,85 EUR
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	154,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	E	
Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Fenster Gäste-WC	Wanne Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Passau, Haidenhof-Nord, mit ebenerdiger Anbindung zur Stadtmitte und dennoch völlig ruhig gelegen, diese Wohnlage ist als bevorzugte Stadtlage bekannt. Die Zufahrt zu Ihrem neuen Zuhause erfolgt über eine reine Anwohnerstraße/ Sackgasse.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Mehrere Haltestellen des öffentlichen Stadtbusses (Buslinien 5 + 6), der in 30 Minuten Rhythmus in die Innenstadt fährt, (5 Minuten zur Stadtmitte) sind fußläufig erreichbar. Ein Discounter mit Vollsortiment ist in der erweiterten Nachbarschaft. Die nächste Autobahnauffahrt (5 km), sowie das Stadtzentrum von Passau (2 km) und den Hauptbahnhof Passau (2 km) können Sie in wenigen Autominuten erreichen.

Beschreibung:

Entscheidend bei Ihrer Immobilieninvestition sollte die Lage sein. Fast alles lässt sich an einer Immobilie ändern, nur nicht der Standort. Gerade deshalb ist es dringend erforderlich diesem Punkt die größte Aufmerksamkeit zu widmen. Nicht zuletzt ist es die Lage, die hauptsächlich den Wert einer Immobilie bestimmt.
Überzeugen Sie sich selbst von der A-Lage des Standorts dieser interessanten 3-Zimmer- Wohnung Sie werden begeistert sein. Das Ende der 80er Jahre erstellte Mehrfamilienhaus besteht aus nur 11 Wohnungen, verteilt auf zwei Hauseingänge und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Gebäude mit seiner schönen, durch Mauervorsprünge gegliederten Fassade, wurde durchwegs in Ziegelbauweise erstellt.
3 Zimmer Wohnungen sind in Passau begehrte Mangelware. Der Grund ist einfach: Die Bautätigkeit der letzten Jahre hat sich überwiegend auf die Erstellung von 1 2 Zimmer Wohnungen konzentriert. 3 Zimmer Wohnungen wurden kaum gebaut, sind aber oft gesucht. Diese Gelegenheit sollten Sie nutzen!
Die im 2. OG (es ist kein Lift vorhanden!) gelegene Wohnung der überschaubaren WEG wird Ihnen auf Anhieb gefallen. Das Rahmenangebot umfasst zwei Schlafzimmer, einen geräumigen Wohn/-Essbereich (über 35 m²!) mit anschließendem Zugang zur Küche, Tageslichtbad mit Badewanne und Doppelwaschbecken, extra WC mit Waschmaschinenanschluss, helle Arbeitsküche und einen Balkon.
Die Wohnung befindet sich im Zustand des ursprünglichen Baujahres, Schönheitsreparaturen sind erforderlich. An Bodenbelägen wurden Fliesen, Laminat bzw. Parkettböden verarbeitet.

Ausstattung:

- Großzügiges, helles Treppenhaus
- Wohnzimmer mit Mosaikparkettboden
- Balkon/ Terrasse mit ruhiger Südausrichtung
- Herrlicher Blick ins Grüne
- Tageslichtbad + extra WC
- Großer Wohn-/Essbereich mit ca. 35,71 m²
- Abgetrennter Schlafbereich / Privatbereich mit eigenem Bad
- Kleine WEG mit nur 11 Parteien / viele Eigentümer wohnen selbst im Haus
- Bevorzugte A-Lage in Passau Stadt

Raumaufteilung:

Wohn-/Essbereich 35,05 m², Küche 6,28 m², Schlafzimmer 17,84 m², Kinderzimmer 10,80 m², Bad 6,80 m², Flur, 2,09 m², Diele 4,74 m², WC 3,32 m², Sonnenbalkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 84,31 m² (ohne anteilig berechneten Balkon).

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil sowie eine Einzelgarage.

Vor der Garage kann problemlos ein weiteres Auto geparkt werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 269,- €. zzgl. 108,85 € Rücklagen = 377,85 €.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 // 62.323,93 €.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 154 kWh/(m²a)
Energieträger: Leichte Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1989, Baujahr Anlagentechnik: 1989
Energieeffizienzklasse: E

Maklercourtage: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:
234.000,00 €
+ 15.000,00 € Garage
249.000,00 €

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner

Thomas Resch
Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 673 26 59
eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder

Grundrisse