

## 2 Wohnungen / Reihenmittelhaus in Passau Schalding rechts der Donau



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Reihenmittel
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

<b>Kaufpreis:</b>	<b>295.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 155,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 650,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	187,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	F	
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Carport	Garage
<b>Sanitär:</b>	Dusche	Fenster
	Wanne	Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	Garten
	Wintergarten	
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In einer absoluten ruhigen sonnigen Siedlungslage, mit der Zufahrt über eine reine Anliegersackstraße, werden diese Wohnungen zum Verkauf angeboten.

### Versorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Einkaufs-/und Freizeitmöglichkeiten, können sehr gut in Passau selbst erledigt werden. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 3 4 km. Einige Supermärkte befinden sich in näherer Umgebung.

### Beschreibung:

Baujahr: ca. 1970, Bauweise: Massiv, Zwischendecken: Massiv, Bedachung: Ziegel, wurde vor ca. 25 Jahren erneuert, Fenster: Kunststoff, Bj. 1990, noch ein Holzfenster vorhanden, jeweils mit Rollos, Innentüren: Holz, Haustüre: Metall, Bodenbeläge: Fliesen, Treppe: massive Steintreppe, Beheizung: ÖZH, Bj. 1997, Wohnfläche EG: ca. 70 m<sup>2</sup>, OG: ca. 85 m<sup>2</sup>, Grundstücksanteil: ca. 650 m<sup>2</sup>.

### Ausstattung:

Kellergeschoss: Tankraum 3 x 2.000 Liter, Waschküche, Heizraum mit Ölzentralheizung Bj. 1997, Gartenausgang, weiterer Kellerraum mit Sauna und Dusche, Ausgang zum Wintergarten.  
Erdgeschoss (diese Wohnung ist vermietet): Bad/WC/Bidet/Waschmaschinenanschluss, Diele, Vorraum, Schlafzimmer, Wohnküche (eingebaut), Übergang zum Wohnzimmer, Ausgang zum Balkon.  
Obergeschoss: sep. Eingang, Bad/Dusche/WC/Waschmaschinenanschluss/2 Waschbecken, Kinderzimmer, Wohnküche (eingebaut), Wohnzimmer, Ausgang zum Balkon, Schlafzimmer.  
Dachgeschoss: kleines Kinderzimmer, Wohn/Schlafraum, Bad/WC. Die Räumlichkeiten hier haben starke Mansarden und Holzdecken.

### Grundstück:

Die Immobilie wurde bereits an alle Ver-/und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die Grundstücksanteile sind jeweils separat für die Häuser abgetrennt und können nur für diese selbst genutzt werden.

### Nebengebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine Garage und 2 Carport. Des weiteren ist noch ein Nebengebäude für Gartengeräte und Lagermöglichkeiten vorhanden.

### Sonstige Angaben:

#### Vermietung:

Die Erdgeschosswohnung ist vermietet, seit 2013, für eine Nettomiete von 350,- Euro.

#### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch: 187,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieträger: Heizöl  
Baujahr Wohngebäude: 1970, Baujahr Anlagentechnik: 1990  
Energieeffizienzklasse: F

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis: 295.000,00 €**

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**

---



### **Christian Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil: 0171 / 72 52 400  
eMail: christian.resch@immobilien-resch.de

Exposé - Objekt-Nr.: H10272

