
**Günstige Kapitalanlage! 2-Zimmer-Wohnung in Passau-Grubweg mit Kochzeile,
Tageslichtbad und Balkon**



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	69.900,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 34,00 m ²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	5.000,00 EUR
Hausgeld:	339,00 EUR
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	153,00 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	E	
Befeuerungsart:	Gas	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Duplex	
Sanitär:	Dusche	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil Fahrradraum	Wasch- Trockenraum
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Das Appartement liegt im Stadtteil Passau-Grubweg, dort in ruhiger Wohnlage. Sie erreichen die Wohnung über eine reine Anwohnerstraße.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Ein großer Einkaufsmarkt mit Bäcker und Metzgerei, sowie ein Getränkeabholmarkt befinden sich in nächster Nachbarschaft. Grubweg bietet insgesamt hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte, Apotheken usw.. Über die nahe gelegene Bundesstraße 12 (kein Autolärm!) erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Autominuten. Eine Bushaltestelle ist nur wenige 100 Meter entfernt.

Beschreibung:

Kleines, pfiffiges 2-Zimmer-Apartment mit Wohn-/Ess-/Kochbereich (eingebaute Kochzeile), extra Schlafzimmer, zentrale Diele, Tageslichtbad und überdachten Balkon. Die Wohnung befindet sich im 2. letzten OG und ist in einem ordentlichen Zustand. Vom Balkon hat man einen freien Ausblick. Die Immobilie ist derzeit an einen berufstätigen, zuverlässigen Bewohner vermietet.

Das Haus wurde 1984 erbaut und ist in einem ordentlichen Zustand. Im Laufe der Jahre wurde das Gebäude Instand gehalten, unter anderen Sanierung der Heizungsrohre, sowie Malerarbeiten am Gemeinschaftseigentum usw. Weiter wurden alle Duplexgaragenstellplätze erneuert.. Ein Lift ist im Haus vorhanden.

Ausstattung:

Wohn-/Ess-/Kochbereich 17,25 m², Schlafzimmer 8,29 m², Diele 2,90 m², Badezimmer 3,87 m², Balkon 4,04 m² / 2,02 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 34 m²

Sonstige Angaben:

Die Immobilie ist unbefristet seit 01.07.2019 vermietet. Die letzte Mieterhöhung ist zum 01.04.2025 auf 360,- € netto zzgl. 120,- € HZ/NK = gesamt 480,- € brutto vermietet.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 339,00 €.

Der Rücklagenstand für das gesamte Gebäude betrug zum 31.12.2024 / 88.981,54 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist die mobile Anbauküche sowie ein Kellerabteil.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 153 kWh/(m²a)

Energieträger: H-Gas/Schweres Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1984, Baujahr Anlagentechnik: 2006

Energieeffizienzklasse: E

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

69.900,00 €

+ 5.000,00 € Duplexgarage

74.900,00 €

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



Michael Resch

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 450 60 12
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

