
Traumwohnung für jede Generation!



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 90,41 m ²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	442,00 EUR
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt

Kennwert:	104,00 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Gas	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Tiefgarage	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Böden:	Fliesen	Laminat

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt ca. 7 Kilometer westlich von der Stadtmitte, dort in ruhiger Wohnlage.. Die Wohnung ist zur Sonnenseite ausgerichtet, hin zu Feldern und Wiesen. Von Ihrem Südostbalkon genießen Sie einen herrlichen Ausblick ins Grüne / Stadt Passau.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Unmittelbar vor der Wohnanlage hält der öffentliche Stadtbus (Buslinie 78) der in 30 Minuten Rhythmus in die Innenstadt fährt (15 Minuten zur Stadtmitte). Ein Discounter mit Vollsortiment befindet sich im Stadtteil Neustift (ca. 2 km entfernt). Das Einkaufszentrum Neustift Mitte (Entfernung ca. 2,5 Kilometer) ist ebenfalls schnell erreichbar. In Passau-Neustift befinden sich zwei Kindergärten, eine Grundschule und viele weitere öffentliche Einrichtungen. In ca. 3 Kilometer erreichen Sie die Auffahrt zur BAB 3.

Beschreibung:

Wenn Sie Ihren Lebensstandard im Alter beibehalten wollen, dann macht es Sinn sich nach einer vernünftigen Altersvorsorge umzusehen. Die eigengenutzte Immobilie zählt nach wie vor zu der besten und zukunftssicheren Vorsorge. Nutzen Sie jetzt die immer noch günstigen Baugeldzinsen und werden Sie Eigentümer dieser Immobilie. Die Wohnung ist ideal für Senioren (extra Zimmer für 24 Stundenpflege), nur wenige Stufen zum Lift bzw. für eine Familie - 1 Kinderzimmer, große Grünfläche vor der Haustüre, abgeschlossene Siedlungslage geeignet. Das Anfang der 90er Jahre erstellte Mehrfamilienhaus ist gepflegt und vermittelt schon beim ersten Hinsehen ein gutes Gefühl. Das Gebäude ist voll unterkellert und mit einem Lift ausgestattet. Über ein gepflegtes Treppenhaus erreichen Sie in Ihrem Hochparterre gelegene Wohnung.

Die Raumaufteilung mit dem über 38 m² großen Wohn-/Essbereich, Wannenbad mit Dusche, extra WC, zwei gut geschnittenen Schlafzimmern und dem überdachten, großzügigen Balkon, könnte nicht besser sein. Alle Räume sind perfekt aufgeteilt und bieten viel Möbelstellfläche. Praktische Details wie einen direkten Zugang von der Küche zum vorgelagerten Essbereich und einen Abstellraum hat der Architekt nicht vergessen.

In dem Gebäude wohnen einige Eigentümer selbst eine Tatsache die sich an den guten Allgemeinzustand des Hauses sowie an am ruhigen Miteinander widerspiegelt. Im Verkaufspreis enthalten ist ein Tiefgaragenstellplatz, welcher einen direkten Zugang zum Haus bietet Sie werden diesen Vorteil bei schlechtem Wetter genießen.

Ausstattung:

Wohn- / Schlafräum 38,67 m², Küche mit Fenster 5,22 m², Kind 9,25 m², Schlafen 13,47 m², Abstellraum 1,55 m², WC 1,93 m², Flur 9,24, Bad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss 7,77 m², Balkon 6,62 m² / 2 = 3,31 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt e ca. 90,41 m².

Ausstattungsdetails:

- Einbauküche
- Großes Bad mit 2 Waschbecken, Toilette, Badewannen UND Dusch
- Extra Gäste WC
- Abstellraum
- Überdachter Sonnenbalkon
- Herrlicher Stadt- / Domblick
- Großer, offener Wohn.- / Essbereich
- Mosaikparkettboden im Flur und im Wohn.- / Essbereich
- Direkter Zugang von der Tiefgarage zum Haus
- Die Wohnanlage ist mit einem Lift ausgestattet
- Durchgehend Rollläden in allen Räumen

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 296,- € zzgl. 149,- € Instandhaltungsrücklage = gesamt 442,- €. Die jährliche Rücklagenzufuhr beträgt 30.000,- laut Wirtschaftsplan 2025.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein geräumiges Kellerabteil sowie die Einbauküche.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 / 100.947,86 € für die gesamte WEG.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 104 kWh/(m²a)

Energieträger: L-Gas/leichtes Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1990, Baujahr Anlagentechnik: 1990

Energieeffizienzklasse: D

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

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

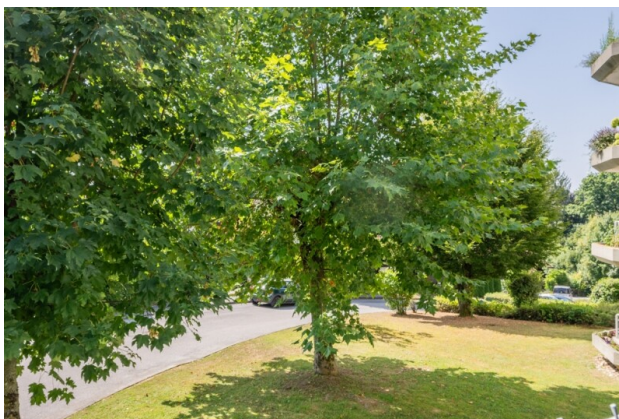
Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

