

---

**Appartements in Zentrums- und UNI-Nähe! Zwei Studentenappartements mit Südbalkon, Blick ins Grüne und guter Anbindung**

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>184.900,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 41,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	270,00 EUR
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 152,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: E

**Befeuerungsart:** Gas Städtische Stromversorgung  
Städtische Wasserversorgung

**Küche:** Pantry

**Sanitär:** Dusche

**Balkon/Terrasse:** Balkon

**TV:** Kabelanschluss

**Kommunikation:** DSL

**Zustand:** gepflegt

**Sonstiges/Wohnen:** Wasch- Trockenraum Fahrradraum

**Möbliert:** teilweise möbliert

**Fenster:** Kunststofffenster

**Böden:** Fliesen Kunststoff  
Laminat Vinyl

**Derzeitige Nutzung:** vermietet

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die Objekte befinden sich in der Neuburger Straße in Passau nur wenige hundert Meter von der Universität sowie der historischen Altstadt entfernt. Diese Adresse zählt zu den begehrtesten Lagen für Studierende.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Ein exzellentes Netz an Verkehrsanbindungen und Versorgungseinrichtungen zeichnet diese Lage aus: Universität, Bahnhof, das Stadtzentrum mit der Neuen Mitte, Bushaltestellen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in einem 510-Minuten-Gehradius erreichbar.

### Beschreibung:

Die zum Verkauf stehenden Einheiten befinden sich im Dachgeschoss des Wohnhauses. Dank durchdachter Grundrisse bieten sie effiziente Raumaufteilung, großzügige Stellflächen und eine optimale Nutzung der Wohnflächen. Beide Apartments sind vollständig möbliert und jeweils mit einem modernen Duschbad sowie einer funktionalen Einbau-Kochzeile ausgestattet. Großzügige Fensterflächen und die südliche Ausrichtung gewährleisten eine helle, freundliche Atmosphäre. Beide Einheiten haben auch einen Balkon.

### Ausstattung:

Die Apartments sind wie folgt aufgeteilt:

Eingangsdiele mit eingebauter Kochzeile, Dusche/ WC raumhoch gefliest Wohn-/ Schlafrum, Balkon

Die Wohnflächen der Apartments betragen jeweils ca.: 20,63 m<sup>2</sup>

### Sonstige Angaben:

Die aktuellen Mieten sind wie folgt:

Erstes Appartement: 310,00 € netto + 95,00 € ZH/NK = 405,00 € brutto

Zweites Appartement: 285,00 € netto + 80,00 € ZH/ NK = 365,00 € brutto.

Die derzeitigen Hausgeldvorauszahlungen beträgt lt. Hausverwaltung je Appartement 135,00 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist jeweils das gesamte Mobiliar inkl. Küchenzeile.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 betrug 179.651,39 €.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 152 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1991, Baujahr Anlagentechnik: 1991

Energieeffizienzklasse: E

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

**Kaufpreis: 184.900,00 €**

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

---



### Alexander Resch

Vermietungsabteilung

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171/ 348 22 14

eMail: [alexander.resch@immobilien-resch.de](mailto:alexander.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---





---

## Grundrisse

---

