Einzigartige Lage – 1. Reihe am Inn mit fantastischen Altstadtblick

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

Kaufpreis:	**268.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 68,00 m²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	11.900,00 EUR
Hausgeld:	359,00 EUR
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	121,60 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Garten	Terrasse
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Gartenmitbenutzung	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Besondere Wohnlage! Urban und doch grün. Zentrumsnah und doch ruhig. Mehrparteienhaus und doch privat. Die Wohnung liegt in 1. Reihe unmittelbar am Inn mit einem fantastischen Ausblick. Eine tolle Adresse in bester Lage mit hohem Freizeitwert.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle, kleiner Bäcker mit Café, Apotheke und Ärzten finden Sie in der Nachbarschaft. In die Altstadt bzw. zum Zentrum von Passau sind es nur ein paar Gehminuten hier brauchen Sie kein Auto.

Beschreibung:

Eine moderne Stadtwohnung mit unverbaubaren Flussblick geschützter Terrasse und PKW-Stellplatz in fußläufiger Entfernung von der Passauer Altstadt entfernt solche Immobilien werden häufig gesucht, sind aber kaum zu finden. Hier haben Sie die Gelegenheit eine ansprechende Wohnung in Top-Lage von Passau zu erwerben.
Das zeitlose, moderne Mehrfamilienhaus mit nur 12 Parteien wurde 1994 errichtet und fügt sich sehr harmonisch in das Gesamtbild ein. Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im 1.OG und wird über ein helles Treppenhaus erreicht. Die ca. 68 m² große 3-Zimmer-Wohnung ist perfekt aufgeteilt, kein m² Platz wurde verschenkt. Über die zentrale Diele werden alle Zimmer erschlossen. Jeder Raum ist mit Tageslicht, sowie mit einem Rollladen ausgestattet. Das Schlafzimmer ist quadratisch geschnitten und bietet viel Stellfläche für Ihre Möbeln. Das Kinder-/Homeofficezimmer ist mit zwei Fenstern ausgestattet. In der Küche sowie im ansprechenden Badezimmer herrscht jeweils eine natürliche Belichtung. Über den Wohn-/Essbereich gelangt man zur geschützten Terrasse. Das vorbelagerte Gartengrundstück befindet sich im Gemeinschaftseigentum.
Die Ausstattung mit modernen Wischböden, weißen Türen, ansprechenden Badezimmer und hochwertiger Markeneinbauküche wird Sie begeistern.

Hinweis: Die Wohnung war beim Hochwasserereignis im Jahr 2013 überflutet. Nach Sanierung und Trocknung der Wohnung machte der Mieter anschließend diverse Feuchtigkeits- und Schimmelschäden geltend. Nach Auszug des Mieters wurde die Wohnung über mehrere Jahre hinweg von der Eigentümerin selbst benutzt. Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden sind nicht vorhanden!

Ausstattung:

- Einzigartige Wohnlage
- Teilweise Inn- bzw. Stadtblick
- Weiße Türen in allen Räumen
- Weiße Holzfenster
- Moderner Vinylboden in allen Räumen (bis auf Badezimmer)
- Eigener Kellerabteil mit Lichtauslass
- Ruhige, gemütliche Terrasse
- Durchgehend Rollläden in allen Räumen
- Hochwertige, kaum benutzte Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

Raumaufteilung:

Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinder-/Homeoffice-Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche, Küche mit Fenster und EBK, Terrasse.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 68 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Eigentümer 359,00 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein Kellerabteil sowie die Einbauküche.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 17.180,32 €.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 121,6 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 1994, Baujahr Wärmeerzeuger: 1994
Energieeffizienzklasse: D

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen
268.000,00 €
+ 11.900,00 € PKW-Stellplatz
279.900,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner

Thomas Resch
Verkauf: Eigentumswohnungen

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

Weitere Bilder

Grundrisse