

## Ruhige Sackgassenlage - Gartenwohnung!



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>179.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 55,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 38,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	10.500,00 EUR
Hausgeld:	212,00 EUR
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 88,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Warmwasser: Nein

Energieeffizienzklasse: C

**Befeuerungsart:** Öl Städtische Stromversorgung  
Städtische Wasserversorgung

**Küche:** EBK

**Stellplatz:** Tiefgarage

**Sanitär:** Dusche Wanne  
Gäste-WC

**Balkon/Terrasse:** Garten Terrasse

**TV:** Kabelanschluss

**Kommunikation:** DSL

**Zustand:** gepflegt

**Sonstiges/Wohnen:** Gartenmitbenutzung Fahrradraum

**Möbliert:** teilweise möbliert

**Fenster:** Kunststofffenster

**Böden:** Fliesen Laminat

**Derzeitige Nutzung:** frei nach Vereinbarung

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Kellberg liegt etwa 10 km nördlich von Passau. Das Gebäude wurde in einer ruhigen Siedlungslage mit wenig Anwohnerverkehr errichtet. Dieser Standort verspricht absolut ruhiges Wohnen umgeben von viel Natur. Sie werden begeistert sein.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Passau erreichen Sie problemlos in 10 Autominuten. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf Ärzte, Dienstleister etc. finden Sie in Thyrnau. Die nähere Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten mit Wanderwegen, Golfplatz, Sporteinrichtungen etc. aus.

### Beschreibung:

Wenn Sie auf der Suche an einer ruhig gelegenen, freundlichen Wohnung mit eigenem Privatgarten am Stadtrand von Passau sind, dann sollen Sie sich näher mit dieser Immobilie beschäftigen. Die überschaubare und gepflegte Wohnlage, welche nur aus 10 Parteien besteht, wurde 1995 fertiggestellt und bezogen. Die zum Verkauf stehende Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Die Raumaufteilung der Wohnung ist perfekt, kein m<sup>2</sup>-Platz ist verschenkt. Die Ebene I wird über den Flur/Eingangsbereich erschlossen. Die Zentrale bildet der große, offene Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Privatgarten. Weiter befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer, sowie ein Wannenbad + Gäste-WC. Über eine innenliegende Wendeltreppe gelangen Sie ins Untergeschoss. Der Hobbyraum wird derzeit von den Bewohnern als Schlafzimmer genutzt. Auf dieser Ebene befinden sich weiter ein Bad und Kellerabteil. Darüber hinaus haben Sie einen direkten Zugang zum Gemeinschaftsflur mit Verbindung zur Tiefgarage. Der Hobbyraum und das Bad sind jeweils mit einem Kellerschachtfenster ausgestattet.

Bei der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 06.11.2025 wurde ein Austausch der Heizanlage beschlossen. Die entstehenden Kosten betragen 59.146,57 € brutto (exklusive Förderung) und werden zu 50 % aus der Erhaltungsrücklage und zu 50 % aus einer Sonderumlage finanziert.

### Ausstattung:

- Zwei Bäder + Gäste-WC
- Direkt von der Wohnung aus erschlossener Kellerabteil
- Großer, offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Ältere Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Sonnenterrasse
- Tiefgarage mit innenliegender Anbindung zur Wohnung
- Eigener Privatgarten / Sondernutzungsrecht
- Großer Hobbyraum im UG ideal als Schlafzimmer nutzbar
- Ruhige Sackgassenlage
- Kleine, überschaubare Wohngemeinschaft

Raumaufteilung:

Ebene Erdgeschoss:

Wohnen/Essen/Kochen 29,11 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 12,57 m<sup>2</sup>, Wannenbad raumhoch gefliest mit Abzug 6,15 m<sup>2</sup>, Gäste-WC 1,95 m<sup>2</sup>, Flur 3,43 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup> : 4 = ca. 2,5 m<sup>2</sup>, Garten.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 55,00 m<sup>2</sup>.

Ebene UG:

Hobbyraum 26,35 m<sup>2</sup>, Bad/WC 5,52 m<sup>2</sup>, Vorraum 2,47 m<sup>2</sup>, Keller 4,12 m<sup>2</sup>

## Exposé - Objekt-Nr.: 300081

Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 38,00 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und kann ab November 2026 bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 212,- €.

Der Rücklagenstand betrug zum 30.04.2024 // 24.702,69 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist die mobile Einbauküche sowie ein ca. 15 m<sup>2</sup> großer Privatgarten.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 88,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1995, Baujahr Wärmeerzeuger: 1995

Energieeffizienzklasse: C

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

179.000,00 €

+ 10.500,00 € TG-Stellplatz

189.500,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> 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](mailto:thomas.resch@immobilien-resch.de)

## Weitere Bilder





## Grundrisse

