

**Frei und sofort bezugsfertig! Ruhige 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Balkon, Außenstellplatz und viel**



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

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>    | <b>168.000,00 EUR</b>       |
| Wohnfläche:          | ca. 67,00 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer:              | 3                           |
| Provision:           | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| Garage/Stellplatz:   | 5.000,00 EUR                |
| Hausgeld:            | 395,00 EUR                  |
| Baujahr:             | 1989                        |
| Zustand:             | Gepflegt                    |
| Zustand Ausstattung: | Gepflegt                    |
| Erschließung:        | vollerschlossen             |

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Kennwert:   | 171,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Warmwasser: | Nein                           |

|                            |                             |                            |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Energieeffizienzklasse:    | F                           |                            |
| <b>Befeuerungsart:</b>     | Öl                          | Städtische Stromversorgung |
|                            | Städtische Wasserversorgung |                            |
| <b>Küche:</b>              | EBK                         |                            |
| <b>Stellplatz:</b>         | Freiplatz                   |                            |
| <b>Sanitär:</b>            | Dusche                      |                            |
| <b>Balkon/Terrasse:</b>    | Balkon                      |                            |
| <b>TV:</b>                 | Kabelanschluss              |                            |
| <b>Kommunikation:</b>      | DSL                         |                            |
| <b>Zustand:</b>            | gepflegt                    |                            |
| <b>Sonstiges/Wohnen:</b>   | Kelleranteil                |                            |
| <b>Möbliert:</b>           | nicht möbliert              |                            |
| <b>Fenster:</b>            | Holzfenster                 |                            |
| <b>Böden:</b>              | Fliesen                     | Laminat                    |
| <b>Derzeitige Nutzung:</b> | frei                        |                            |

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Nur wenige Minuten vom Passauer Stadtzentrum entfernt befindet sich diese Wohnung in einer angenehm ruhigen und grünen Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, wenig Verkehr und einer fast schon ländlichen Atmosphäre und das, obwohl die Innenstadt, die Altstadt und die Universität sehr gut erreichbar sind. Die Lage verbindet damit zwei Vorteile, die in Passau nur selten in dieser Form zusammentreffen: ruhiges Wohnen im Grünen und kurze Wege in die Stadt. Gerade für Eigennutzer, Studenten, Stadtmenschen oder Kapitalanleger ist diese Kombination besonders attraktiv. Vom Balkon aus genießt man einen schönen Blick ins Grüne. Die umliegenden Hänge und die naturnahe Umgebung vermitteln ein angenehmes Wohngefühl mit hohem Erholungswert.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die Stadtbusanbindung ist gut, zudem sind das Passauer Zentrum, die Altstadt sowie die Universität in überschaubarer Entfernung erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe.

Hier wohnt man ruhig und zurückgezogen, ohne auf die Vorzüge einer stadtnahen Lage verzichten zu müssen.

### Beschreibung:

Zum Verkauf steht eine freie und sofort bezugsfertige 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, überdachtem Balkon und Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1989. Sie liegt im 1. Obergeschoss; ein Aufzug ist nicht vorhanden. Durch die Aufteilung über mehrere Ebenen entsteht ein besonderes Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung unterscheidet. Ein wenig erinnert die Raumstruktur an das Wohnen in einem kleinen Reihenhaus.

Auf mehreren Wohnebenen stehen ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein direkt von der Wohnung aus zugänglicher Speicherbereich zur Verfügung. Dieser bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich hervorragend als Stauraum, Hobbybereich oder praktische Abstellfläche.

Das Highlight der Wohnung ist der überdachte Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Hier lässt sich die ruhige Lage besonders genießen.

Im Gegensatz zur vergleichbaren, bereits vermieteten Wohnung ist diese Einheit leerstehend und kann daher sofort selbst bezogen oder neu vermietet werden. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die die Miethöhe neugestalten können.

### Ausstattung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Bad/WC mit Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC, Balkon, Dach-/Speicherbereich sowie Kellerabteil.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen oder neu vermietet werden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein Kellerabteil sowie ein Pkw-Stellplatz und eine neuwertige Einbauküche.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Eigentümer 395,00 €,

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 laut vorliegenden Angaben 61.609,06 €.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch: 171 kWh/(m²a)  
Energieträger: leichtes Heizöl  
Baujahr Wohngebäude: 1989, Baujahr Wärmeerzeuger: 1989  
Energieeffizienzklasse: F

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:**

168.000,00 €  
+ 5.000,00 € Pkw-Stellplatz  
**173.000,00 €**

**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

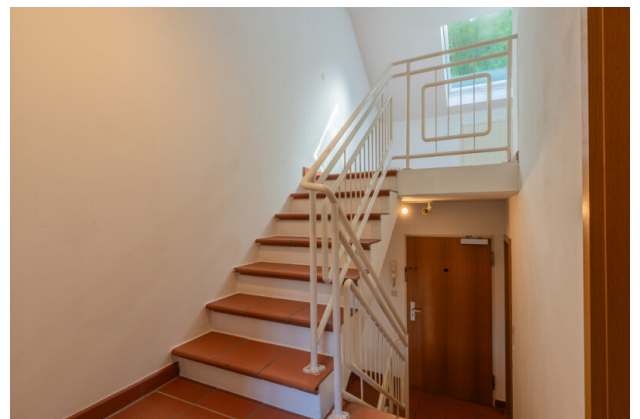
Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171/ 348 22 14  
eMail: alexander.resch@immobilien-resch.de

---

**Weitere Bilder**

---





## Grundrisse

