

Ruhige Wohnlage - gute Raumaufteilung



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 51,67 m²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	211,00 EUR
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	127,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Gas	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Sanitär:	Wanne	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	Wasch- Trockenraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei werdend	

Beschreibung

Lage:

Angenehme und attraktive Wohngegend. Die Zufahrt erfolgt über eine Anwohnerstr. Innerstädtisches wohnen in grüner, ruhiger Lage solche Wohnlagen werden nicht oft angeboten.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine öffentliche Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Edeka, Aldi, Rossmann und DEZ sind ca. 10 Minuten fußläufig entfernt. Die nähere Umgebung bietet mit dem Passauer Erlebnisbad mit Saunalandschaft und vielen anderen Freizeitmöglichkeiten sehr viel Abwechslung. Der Hauptbahnhof, das Stadtzentrum, die Universität, das Klinikum und die Altstadt von Passau sind nur 5 Autominuten, 10 Fahrradminuten oder 20 Fußminuten entfernt.

Beschreibung:

Eine Immobilie als Baustein zur Altersvorsorge im Portfolio zu haben, macht Sinn. Sachwertanlagen sind nach wie vor gefragt, allerdings ist das Angebot in top Lagen sehr begrenzt. Sie sollten bei Ihrer Kaufentscheidung immer die Lage des Objektes im Auge behalten. Gute Wohnlagen sind immer gesucht und bürgen für Wertstabilität. Genau aus diesem Grund sollten Sie sich mit der angebotenen Wohnung näher beschäftigen!

Hoch interessant ist das Objekt für Kapitalanleger, aufgrund der besten Vermietbarkeit. Egal, ob Studenten, Pärchen, oder Singles usw. Sie können an jedes Klientel vermieten. Auch für Eigennutzer hat diese angenehme Wohnlage viele Vorteile zu bieten. Die Wohnung liegt im 2.OG. Es ist kein Lift vorhanden. Besonders interessant: Durch die Mikrolage mitten im Gebäude, wird die Wohnung aus jeder Richtung beheizt. Gerade in Zeiten steigender Kosten, ein sehr gewichtiges Argument.

Die Daten zur Wohnung: Praktischer Wohnbereich, geräumige helle Küche, raumhoch gefliestes Wannenbad mit Abzug, ausreichender Flur mit Platz für die Garderobe, praktischer Abstellraum, Schlafzimmer und zwei Südwestbalkone (von Wohn- und Schlafzimmer begehbar) die ca. 52 m² Wohnfläche sind optimal aufgeteilt.

Ausstattung:

Wichtigste Daten/ Ausstattungsdetails:

- Durchgehend Laminatböden
- Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.
- Küche mit Fenster
- Durchgehend erneuerte Kunststofffenster
- Modernisiertes Wannenbad
- Warmwasseraufbereitung mittels Warmwasserboiler (der Boiler wurde 2023 erneuert).
- 15 Wohneinheiten im Haus/ 1/3 davon Selbstbewohner.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer 19,78 m², Schlafzimmer 13,75 m², Küche mit Fenster 5,11 m², Wannenbad mit Abzug 4,83 m², Flur 3,99 m², Abstellraum 2,14 m², Balkon 1: 2,20 m² : 2 = 1,10 m², Balkon 2: 1,94 m² : 2 = 0,97 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 51,67 m².

Sonstige Angaben:

Die Mieterin hat den Mietvertrag zum 31.08.2026 gekündigt.

Für Kapitalanleger: Die Wohnung war für 510,- € netto zzgl. 140,- € HZ/NK vermietet.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil. An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Trockenraum

vorhanden.

Ein PKW-Stellplatz ist nicht mitverkauft. Auf der Straße stehen laut Mieter und Eigentümer ausreichen freie Parkflächen zur Verfügung.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 211,00 €

Lt. Energieausweis wurde das Gebäude 1964 erstellt. Die Teilungserklärung wurde am 22.09.1971 beurkundet. Somit ist davon auszugehen, dass das Baujahr aus dem Energieausweis nicht korrekt ist!

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 127 kWh/(m²a)

Energieträger: Gas

Baujahr Wohngebäude: 1964, Baujahr Wärmeerzeuger: 2014

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

