Ruhig gelegen – gute Infrastruktur!



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

Kaufpreis:	**199.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 94,00 m²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	410,00 EUR
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	111,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D

Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Sanitär:	Wanne	Bad/WC getrennt
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Zustand:	renovierungsbedürftig	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	Fahrradraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Ca. 5 km westlich von der Stadtmitte, zwischen Universität und Gewerbezentrum Kohlkbruck, dort in ruhiger Wohnlage befindet sich die gegenständliche Immobilie.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Stadtbushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und Fachgeschäfte befinden sich in näherem Umfeld. Das Gewerbezentrum Kohlbruck ist nur einen Katzensprung entfernt. Beste Verkehrsanbindung, sowie die Nähe zur Autobahn sind ein weiteres Plus dieser Wohnlage.

Beschreibung:

Der Bereich Goldener Steig in Passau-Haidenhof/Nord hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wohnviertel gemausert. Alle Häuser haben frische Farben, Baulücken wurden geschickt geschlossen und die Nahversorgung ausgebaut. In der Karlsbaderstraße wurde das neue, hochmoderne Passauer Polizeigebäude erstellt und in der Nachbarschaft liegt das staatliche Bauamt
Die Wohnung liegt in der 8. und letzten Etage, einer Anfang der 70er Jahre erstellten Wohnanlage. Natürlich ist ein Lift vorhanden, welcher von der Ebene 0 bis zur 7. Etage führt. Im Laufe der Jahre wurden von der Eigentümergemeinschaft permanent Instandhaltungen durchgeführt. Die Wohnanlage macht einen ordentlichen Gesamteindruck.
Die Wohnung ist im Zustand des Ursprungsbaujahres. Es wurden in den letzten Jahren keinerlei Schönheitsreparaturen ausgeführt und aufgrund dessen braucht diese Immobilie dringend einen frischen Wind. Die Bodenbeläge, die Wandfarbe, die Badausstattung alles muss neu gemacht werden das ist Ihre Chance, wenig Eigenkapital mit viel Eigenleistung wettzumachen. Trauen Sie sich das zu? Wenn ja, bekommen Sie eine ca. 94 m² große Wohnung in guter Wohnlage zu einem vernünftigen Preis.

Ausstattung:

Wohnzimmer 21,39 m², Schlafzimmer 16,92 m², Diele 5,81 m², Wannenbad mit Abzug 3,68 m², WC mit Abzug 2,04 m², Abstellraum 1,73 m², Wohnküche mit Fenster 11,46 m², Kinderzimmer I 12,07 m², Kinderzimmer II 12,05 m², Flur 7,20 m², Westloggia 5,56 m² : 2 = 2,78 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 97,13 m² - 3 % Putz = ca. 94 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 410,- €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 292.527,37 €.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 111 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1967
Baujahr Wärmeerzeuger: 1997
Energieeffizienzklasse: D

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

Kaufpreis: 199.000,00 €

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



Thomas Resch
Verkauf: Eigentumswohnungen

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

Weitere Bilder

























Grundrisse


Abstellraum
1,73 m²
WC
2,04 m²
Diele
5,81 m²
Küche
11,46 m²
Bad
3,68 m²
Kinder
12,07 m²
Wohnen
21,38 m²
Flur
7,25 m²
Kinder
11,02 m²
Loggia
2,78 m²
Eltern
16,92 m²