PASSAUER IMMOBILIEN
RESCH & SÖHNE
Ihr Familienbetrieb seit 1968

Dachgeschosswohnung im gesuchten Wohngebiet!



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

Kaufpreis:	**Auf Anfrage**
Wohnfläche:	ca. 45,70 m²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	148,00 EUR
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	94,30 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	C

Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Tiefgarage	
Sanitär:	Fenster Tageslichtbad	Wanne
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil Fahrradraum	Wasch- Trockenraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Makrolage Passau-Hacklberg zählt ohne Zweifel zu den bevorzugten Wohnlagen in Passau. Innerhalb Hacklberg ist die Mikrolage Am Wimhof von Insidern hochgeschätzt. Der Grund hierfür ist einfach: Sie wohnen innerhalb der Stadt, jedoch völlig ruhig und umgeben von sattem Grün und haben trotzdem eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle liegt im 3-Gehminuten-Radius. Ca. 1,5 km von dieser Wohnung entfernt befindet sich ein Supermarkt mit Bäcker- und Metzgerfiliale. Der hohe Freizeitwert mit vielen Wander- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür ist ein weiter Lagevorteil.

Beschreibung:

Spannende 2-Zimmer-Mansardenwohnung mit Tageslichtbad, offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich in bevorzugter Wohnlage in Passau-Hacklberg/Am Wimhof

Die Wohnung liegt im letzten Obergeschoss / Dachgeschoss eines überschaubaren Mehrfamilienhauses, welches in konventioneller Ziegelbauweise ca. im Jahre 1985 (Teilungserklärung vom 05.06.1984) von einem ortsansässigen Bauträger erstellt wurde. Das Haus befindet sich in einem fortlaufend gewarteten, Zustand: Es ist kein Lift vorhanden. Die gepflegten Gemeinschaftseinrichtungen (Außenanlagen) sind ein Beweis dafür, dass die umsichtige Hausverwaltung, sowie die gute Eigentümergemeinschaft perfekt harmonieren.
Das 12-Parteienhaus wird über ein großzügiges, helles Treppenhaus erschlossen. Die zum Verkauf stehende Dachgeschosswohnung hat durch die Mansarden einen besonderen Charme. Auf der Wohnetage gibt es nur zwei weitere Wohnungen, bzw. nur einen unmittelbaren Nachbarn. Drei Seiten sind mit Außenfenstern ausgestattet Querlüftung ist hier problemlos möglich.
Über eine zentrale Eingangsdiele/Garderobe werden alle Räume erschlossen. Das Schlafzimmer ist kompakt geschnitten und bietet Platz für einen ordentlichen Kleiderschrank. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Fliesen und die Armaturen sind noch aus dem Ursprungsbaujahr. Der große Wohn-/Ess-/Kochbereich wird von zwei Seiten belichtet. Hier wurde vom Eigentümer bereits ein Laminatboden verlegt.
Erwähnenswert ist die sehr ruhige Nachbarschaft, sowie die tolle Aussicht, welche von jedem Fenster aus genossen werden kann.
Im Haus befinden sich ca. 20 Wohneinheiten verteilt auf zwei Hausnummern. Die Heizanlage wurde laut Hausverwaltung 1998 erneuert. Im Energieausweis ist kein Baujahr hinterlegt. Die Teilungserklärung wurde 1984 erstellt, somit geht der Aussteller des Exposés vom Baujahr 1985 aus. Zu dieser Aussage wird keine Haftung übernommen.

Ausstattung:

- Tageslichtbad mit Badewanne
- Herrliche Aussicht ins Grüne/über Passau
- Vollkommen ruhige, abgeschlossene, bevorzugte Wohnlage
- Laminatboden im Wohnzimmer
- Direkt vom Haus aus begehbarer TG-Stellplatz
- Neuwertige, 3fach verglaste Kunststofffenster
- Funkbetrieb aller Zähler in den Wohnungen

Raumaufteilung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Badewanne, Garderobe, Flur.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 45,7 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 148,00 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein Kellerabteil, sowie ein TG-Stellplatz.

Der Rücklagenstand für die gesamte WEG betrug zum 31.12.2025 / 26.067,93 €

An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Trocken-/sowie ein Fahrradraum vorhanden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 94,3 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1985
Baujahr Wärmeerzeuger: 1985
Energieeffizienzklasse: C

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

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

