Solide Bauqualität – Langjährige Mieterin – Interessante Kapitalanlage

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

Kaufpreis:	**173.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 61,15 m²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	12.000,00 EUR
Hausgeld:	298,00 EUR
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	108,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Fenster Tageslichtbad	Wanne
Balkon/Terrasse:	Balkon	Garten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	Fahrradraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Ruhige, abgeschlossene Wohnlage in Passau Neustift. Viel Grün, kein störender Verkehrslärm Sie wohnen fast ländlich und trotzdem in der Stadt!

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

In 10 Gehminuten erreichen Sie mehrere Fachgeschäfte, Discounter, Ärzte, Apotheken usw. Die nächste Bushaltestelle des öffentlichen Stadtbusses liegt in Sichtweite.

Beschreibung:

Perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung, Baujahr 1999, kleine WEG, mit Tageslichtbad, gemütlichen Balkon und Garage in Passau Neustift

Eine solide Bauqualität, gute Hausverwaltung und natürlich die Wohnlage sind Punkte, die Sie bei Ihrer Investition berücksichtigen sollten. Diese Immobilie erfüllt alle Kriterien. Das im Jahr 1999 erstellte Mehrfamilienhaus mit wenigen Parteien ist in einem sehr gepflegten Zustand, ie Grünanlagen ansprechend angelegt. Das Gebäude wurde von einem ortsansässigen Bauträger in bester Bauweise errichtet. Erschlossen werden die einzelnen Einheiten über ein helles, freundliches Treppenhaus. Es ist kein Lift vorhanden!
Die Wohnung liegt im 1. OG / Hochparterre und besticht durch ihre großzügige und lichtdurchflutete Raumaufteilung. Jedes Zimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und somit eine Querlüftung möglich. Alle Räume sind in einem einwandfreien Zustand. Die Mieterin liegt größten Wert auf Sauberkeit.
Die gelungene Raumaufteilung mit großem Schlafzimmer, Tageslichtbad, Abstellraum, zentraler Diele, heller Küche und geräumigen Wohnbereich hält vielen Vergleichen stand. Über die zentrale Diele sind alle Räume zu erreichen. Der vom Wohnzimmer aus begehende, knapp 7 m² große Sonnenbalkon hat eine respektable Größe: Hier können Sie die Ruhe mit Blick ins Grüne genießen.

Ausstattung:

- Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung
- Herrlicher Sonnenbalkon mit viel Platz und
- Durchgehend Kunststoffrollläden
- Geräumige Küche und Platz für eine kleine Essecke
- Abstellraum in der Wohnung
- Großes Bad mit Waschmaschinenanschluss und Badewanne
- Überdachter Balkon traumhafter Aussicht ins Biotop
- Durchgehend moderne Wischböden in Wohn- und Schlafbereich
- Fliegengitter an der Wohnzimmertür
- Großer Keller mit Strom, Lichtauslass, Waschmaschinenanschluss
- Einzelgarage + PKW-Stellplatz vor der Garage
- Ansprechendes helles Treppenhaus
- Gepflegte Grünanlage

Raumaufteilung:

Wohnen 21,34 m², Schlafen 14,82 m², Küche 8,97 m², Tageslichtbad mit Wanne und WC 7,31 m², Abstellraum 1,74 m², Diele 5,65 m², Balkon 6,42 m² : 2 = 3,21 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 63,04 m² ./. 3 % Putz 1,90 m² = ca. 61,15 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 01.10.1999 vermietet. Eine Mieterhöhung wurde zum 01.11.2026 auf 385,- € netto zzgl. 35,- € Garage zzgl. 150,- € Heiz./NK = 570,- € brutto durchgeführt.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 298,00 €.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 / 35.996,85 €.

Im Kaufpreis ist ein Kellerabteil enthalten.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 108 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 1999, Baujahr Anlagentechnik: 1999
Energieeffizienzklasse: D

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:
173.000,00 €
\+ 12.000,00 € Einzelgarage
185.000,00 €

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.

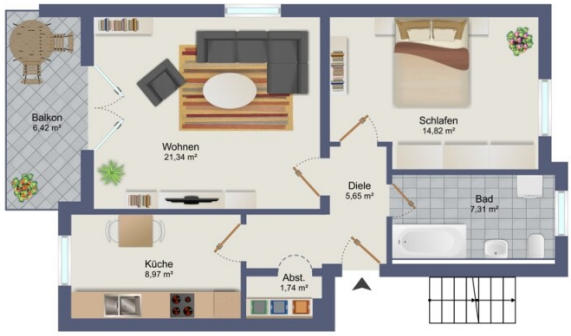
Ansprechpartner

Thomas Resch
Verkauf: Eigentumswohnungen

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

Weitere Bilder

Grundrisse


Balkon
6,42 m²
Wohnen
21,34 m²
Schlafen
14,82 m²
Diele
5,65 m²
Bad
7,31 m²
Küche
8,97 m²
Abst.
1,74 m²