

---

**Solide Bauqualität - Langjährige Mieterin - Interessante Kapitalanlage**

---



---

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

---

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>    | <b>173.000,00 EUR</b>       |
| 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                                  |                            |
| <b>Befeuerungsart:</b>     | Gas<br>Städtische Wasserversorgung | Städtische Stromversorgung |
| <b>Küche:</b>              | EBK                                |                            |
| <b>Stellplatz:</b>         | Garage                             |                            |
| <b>Sanitär:</b>            | Fenster<br>Tageslichtbad           | Wanne                      |
| <b>Balkon/Terrasse:</b>    | Balkon                             | Garten                     |
| <b>TV:</b>                 | Kabelanschluss                     |                            |
| <b>Kommunikation:</b>      | DSL                                |                            |
| <b>Zustand:</b>            | gepflegt                           |                            |
| <b>Sonstiges/Wohnen:</b>   | Kelleranteil                       | Fahrradraum                |
| <b>Möbliert:</b>           | nicht möbliert                     |                            |
| <b>Fenster:</b>            | Kunststofffenster                  |                            |
| <b>Böden:</b>              | Fliesen                            | Parkett                    |
| <b>Derzeitige Nutzung:</b> | 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, die 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 legt 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, Schlafen 14,82 m<sup>2</sup>, Küche 8,97 m<sup>2</sup>, Tageslichtbad mit Wanne und WC 7,31 m<sup>2</sup>, Abstellraum 1,74 m<sup>2</sup>, Diele 5,65 m<sup>2</sup>, Balkon 6,42 m<sup>2</sup> : 2 = 3,21 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 63,04 m<sup>2</sup> ./. 3 % Putz 1,90 m<sup>2</sup> = ca. 61,15 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 01.10.1999 für 322,11 € netto + 30,68 € Garage + 147,37 € ZH/NK vermietet. Eine Mieterhöhung wurde noch nie 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](mailto:thomas.resch@immobilien-resch.de)

## Weitere Bilder







## Grundrisse

