
Neubau in Passau-Neustift! 3 Zimmer, Sonnenbalkon, Tageslichtbad, eigener Eingang, KfW 40



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

Kaufpreis: 443.000,00 EUR

Wohnfläche:	ca. 95,51 m ²
Nutzfläche:	ca. 39,08 m ²
Zimmer:	3
Garage/Stellplatz:	24.000,00 EUR
Hausgeld:	396,00 EUR
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	5,70 kWh/(m ² *a)
-----------	------------------------------

Energieeffizienzklasse:	A+
-------------------------	----

Befeuerungsart:	Luft / Wasser Wärmepumpe Städtische Stromversorgung	Solar Städtische Wasserversorgung
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Dusche Tageslichtbad	Fenster
Haustyp:	KFW40	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
Kommunikation:	Glasfaser	
Zustand:	Erstbezug gepflegt	gehoben Neubau
Sonstiges/Wohnen:	Dachboden WG-geeignet	Haustiere erlaubt
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei werdend	

Beschreibung

Lage:

Wohnen in der Wohnanlage Neustift Panorama bedeutet zentrales Leben mit viel Raum für Erholung und Lebensqualität: Kurze Wege in die Innenstadt, ein Café am Inn oder eine Radtour durch die niederbayrische Landschaft hier genießen Sie Vielfalt und Lebensqualität.

Mit Schulen, Ärzten, Kindergärten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfes in unmittelbarer Nähe wird das Neustift Panorama zu einem Zuhause, das Weitblick und Geborgenheit vereint.

Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen:

In unmittelbarer Nähe hält der öffentliche Stadtbus der im 30 Minuten Rhythmus in die Innenstadt fährt. (15 Minuten zur Stadtmitte).

Das Einkaufszentrum Neustift-Mitte liegt in direkter Nachbarschaft. In ca. 3 km erreichen Sie die Auffahrt zur BAB 3.

Beschreibung:

Diese über 95 m² große Wohnung liegt im 1. und letzten Obergeschoß eines 4-Parteien-Hauses. Niemand wohnt mehr über Ihnen! Sie werden von der großzügigen, lichtdurchfluteten Raumaufteilung (mit spannenden Details wie Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, geräumigen Balkon etc.) sowie von der Ausstattung begeistert sein.

Außergewöhnlich: Die Wohnung hat einen separaten Zugang. Sie teilen sich mit niemanden ein Treppenhaus und fühlen sich ein bisschen .. so wie im eigenem Haus..

Die Wohnanlage Neustift Panorama beherbergt insgesamt 17 Einheiten verteilt auf 3 Häuser. Die Gebäude werden in KfW-40-Standard errichtet. Neben der degressiven Afa kann somit ein zinsgünstiges Darlehen bei der KfW beantragt werden.

Jede Wohnung begeistert mit einem großzügigen Balkon oder einer Terrasse. Die Gartengeschoßwohnungen bieten zusätzlich einen eigenen Gartenanteil perfekt für sonnige Stunden im Freien.

Für Ihren Alltag ebenso komfortabel: Eine große Fahrradgarage für Fahrradtouren oder die Fahrt mit dem Auto. Dank 14 Garagen und 11 Stellplätzen im Freien findet hier jeder ober Bewohner oder Gast bequem Platz.

Ausstattung:

- KfW 40 Bauweise
- Photovoltaikanlage zur Gewinnung von Strom für die Allgemeinflächen im Gebäude
- Kleine Hausgemeinschaft mit nur 4 Wohneinheiten.
- Jede Wohnung ist separat begehbar / kein gemeinsames Treppenhaus
- 3-fach-Isolierverglaste Fenster
- Durchgehend Kunststoff-Rollläden in elektrischer Ausführung soweit zulässig
- Wärmedämmte Ziegel-Rollladenkasten
- Hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung in allen Räumen (außer WM-Raum und Speis)
- Luft-Wärmepumpe mit Außenmodul
- Hygienische Warmwasseraufbereitung mittels Wohnungsstationen mit Frischwasser-Wärmetauscher
- Dezentrale Lüftungsanlagen in den Wohn.- und Schlafräumen mit Wärmerückgewinnung
- Abluftanlage im Bad und WM-Raum
- Jede Garage erhält einen Lichtauslass und 1 Steckdose
- In der Garage, Vorbereitung für spätere Lademöglichkeit
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume

. und noch viel mehr.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer 24,87 m², Schlafzimmer 15,37 m², Kinderzimmer 13,56 m², Kochen/Essen 9,35 m², Waschraum 2,85 m², Tageslichtbad 8,29 m², Flur 5,85 m² Speise 2,85 m², Balkon (8,68 m² : 2 = 4,34 m²)

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 95,51 m².

Sonstige Angaben:

Der Rohbau ist bereits fertiggestellt Sie sehen was Sie kaufen!

Für Kapitalanleger: Bei der Vermietung Ihrer Wohnung haben Sie die Möglichkeit die degressive Afa in Höhe von 5 % anzuwenden. Darüber hinaus können Sie beim Kauf einer Wohnung (egal ob Anleger oder Eigennutzer) in diesem klimafreundlichen Wohngebäude einen zinsgünstigen Kredit in Höhe von bis zu 100.000,- € bei der KfW beantragen.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist der über der Wohnung befindliche Spitzboden mit ca. 39,08 m² Nutzfläche.

Optional kann ein Stellplatz für 8.000,00 € dazu erworben werden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Energiebedarf: 5,7 kWh/(m²a)

Energieträger: Luftwärmepumpe

Baujahr Wohngebäude: 2027

Baujahr Anlagentechnik: 2027

Energieeffizienzklasse: A+

Maklercourtage: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei!

Kaufpreis: 443.000,00 €

+ 24.000,00 € Garage

467.000,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner



Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

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

Grundrisse

