

Wohnen am Stadtrand mit Weitblick!



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

Kaufpreis:	205.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 97,21 m²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	10.000,00 EUR
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	72,10 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	B
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Dusche Tageslichtbad	Fenster
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei werdend	

Beschreibung

Lage:

Wenn Sie auf der Suche nach einem ruhigen Standort in bevorzugter Lage mit viel Grün drum herum sind, dann sind Sie in Straßkirchen genau richtig. Die Zufahrt zu Ihrer Wohnung erfolgt über eine reine Anwohner Straße.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die Stadtrandgemeinde Salzweg/ Straßkirchen bietet alles, was das Herz begehrt. Beste Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Sportmöglichkeiten liegen nur wenige Autominuten entfernt. Sie werden sich hier wohl fühlen. Über die nahe gelegene Bundesstraße 12 erreichen Sie in wenigen Autominuten die Stadt Passau bzw. genießen eine günstige Anbindung zur nächsten Autobahnauffahrt Aicha vorm Wald.

Beschreibung:

Entscheidend bei Ihrer Immobilieninvestition sollte die Lage sein. Fast alles lässt sich an einer Immobilie ändern, nur nicht der Standort. Genau deshalb ist es dringend erforderlich, diesem Punkt die größte Aufmerksamkeit zu widmen. Nicht zuletzt ist es die Lage, die hauptsächlich den Wert einer Immobilie bestimmt.

Überzeugen Sie sich selbst von dem Standort dieser 3-Zimmer-Wohnung. Sie werden begeistert sein. Das ruhig gelegene 3-Parteien-Haus befindet sich in attraktiver Nachbarschaft. Das überschaubare Gebäude ist gepflegt und wird von einem Privateigentümer der WEG als Hausverwalter bestens betreut.

Die gegenständliche Wohnung liegt im Dachgeschoss und besitzt eine klare und funktionelle Raumaufteilung. Der Wohn-/Essbereich hat eine respektable Größe und bietet Ihnen Zugang zum geräumigen Sonnenbalkon. Die beiden Schlafzimmer sind praktisch geschnitten, kein Platz ist verschenkt. Weitere Raumdetails: helles Tageslichtbad mit großer Dusche. Praktische Arbeitsküche mit direktem Zugang zum Wohn-/Essbereich, zentrale Diele und ein großer Sonnenbalkon mit herrlichem Ausblick in die nähere Umgebung. Hier macht Wohnen Freude. Die Ausstattung mit modernen Wischböden, hellen Türen, Badeinbaumöbel und Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Die verspielten Mansarden verleihen Ihrem neuen Zuhause eine besondere Atmosphäre. Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand. Sie können ohne große Reparaturen kurzfristig einziehen.

Ausstattung:

- Großer offener Wohn-Essbereich
- Einbauküche
- Durchgehend Kunststofffenster in Holzoptik
- Letzte Wohnebene/komplette Etage
- Kleine WEG mit insgesamt nur 3 Parteien / 2 Eigentümer wohnen selbst im Haus
- Alle Fenster mit Rollläden
- Schreinerinbaumöbel im Badezimmer
- Kleiner Gemeinschaftsgarten neben dem Haus
- Große Balkon mit fantastischem Weitblick
- Fußbodenheizung im Flur, Küche und im Bad
- Kaminofenanschluss im Wohnzimmer
- Fliegenschutzgitter an der Balkontüre
- Steckdose am Balkon

Raumaufteilung:

Wohnen 30,70 m², Schlafzimmer 21,48 m², Kinder-/Homeoffice 16,54 m², Küche mit Fenster 6,42 m², Tageslichtbad mit großer begehbare Dusche, Waschmaschinenanschluss, Doppelwaschbecken und Urinal 9,63 m², zentrale Diele 5,98 m², Abstellfläche 1,96 m², Balkon 9 m² : 2 = 4,50 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 97,21 m².

Renovierungsarbeiten in der WEG:

- Neue Heizanlage mit Gastank und Solaranlage für Warmwasser 2020
- Erneuerung der Türen im Keller sowie Tausch der Rückstauklappe 2021
- Anstrich der Außenfassade 2022

Sonstige Angaben:

Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. 155,- €. Die Hausverwaltung wird von einem privaten Eigentümer aus der WEG durchgeführt. Es werden keine Rücklagen gebildet! Alle Kosten für Reparaturen wurden gemäß der Miteigentumsanteile aufgeteilt. Weiter wird kein Hausmeister und keine Putzfrau beschäftigt. Alle Arbeiten werden von den Bewohnern erledigt!

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche, sowie die Einbaumöbel im Bad. Weiter wird ein ca. 22 m² großer, gefliester, abgeschlossener Kellerabteil mit Strom und Lichtauslass mit verkauft.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 72,1 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas E, Stückholz
Baujahr Wohngebäude: 1995
Baujahr Wärmeerzeuger: 2020
Energieeffizienzklasse: B

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

205.000,00 €
+ 10.000,00 € 2 Pkw-Stellplätze (á 5.000,- €)
215.000,00 €

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

