

Top Zentral und doch ruhig!WG-gerechte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Loggien



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	155.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 65,50 m ²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	306,00 EUR
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	110,50 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Sanitär:	Wanne	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil Fahrradraum	Wasch- Trockenraum
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Das Gebäude wurde etwas abseits von der Hauptverkehrsstraße errichtet und somit dringt kaum Verkehrslärm auf die Loggien. Die Entfernung zur Stadtmitte/Uni/Bahnhof/ZOB beträgt nur ca. 10 Gehminuten.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbarer Nähe der Wohnanlage. Alle öffentlichen Einrichtungen, sowie die Passauer Altstadt können Sie in wenigen Gehminuten erreichen in dieser Lage benötigen Sie kein Auto.

Beschreibung:

Der Neubau von 2-Zimmer-Wohnungen in zentraler Lage ist aktuell in Passau sehr überschaubar. Gleichzeitig wird im öffentlichen Bereich (Universität, Klinikum, Bundespolizei, Gefängnis) viel gebaut. Neue Arbeitsplätze entstehen. Gute Wohnungen in bevorzugten Lagen sind mittlerweile Mangelware. Die Nachfrage nach zentral gelegenen Mietwohnungen steigt, bei gleichzeitig sinkendem Angebot. Passau ist ein attraktiver Immobilienstandort für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen. Freie Grundstücke in zentrumsnahen Lagen sind kaum vorhanden: Wohnungen in guten Lagen können nicht beliebig vermehrt werden. Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und erwerben Sie diese interessante Wohnung in günstiger Stadtlage.

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist das optimale Stadtdomizil bzw. ein interessantes Investment. Die Wohnung liegt im 1.OG einer Wohnanlage mit insgesamt 68 Wohneinheiten verteilt auf zwei Häuser. Die WEG ist nahezu barrierefrei begehbar und mit zwei Liften ausgestattet. Die Wohnung orientiert sich zur Stadtseite und wird durch zwei große Fensterelemente optimal belichtet. Die Raumaufteilung mit großzügigem Wohnzimmer, gut geschnittenen Badezimmer, Wannenbad, separatem WC, tagheller Küche und zwei Loggien ist bestens geeignet für eine Studenten-WG (zwei separat begehbare Zimmer), Berufstätige oder Senioren. Die Ausstattung mit weißen Bädern, Laminatböden in den Wohnräumen und eine Einbauküche entspricht zeitgemäßen Wohnen. Das Gebäude wurde Anfang der 70er Jahre erstellt und von der Eigentümergemeinschaft laufend in Schuss gehalten.

Ausstattung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche mit Fenster, Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss und Abzug, extra WC, zentraler Flur, Eingangsdiele, zwei Loggien.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 65,5 m².

Ausstattungsdetails:

- Durchgehend weiße Kunststofffenster
- Raumhoch weiß gefliestes Bad
- Separates WC
- Windfang/Garderobe
- Zwei getrennte und separat begehbare Loggien
- Eingebaute Kochzeile
- Laminatboden im Wohn- und Schlafbereich
- Barrierefreier Zugang
- Neuwertige Wohnungseingangstüre

Renovierungen in den letzten 5 Jahren an der WEG/Wohnung:

- Einbau von neuen Fensterelementen
- Neu gefliestes Badezimmer/WC
- Ertüchtigung des Daches
- 2027 geplante Erneuerung der beiden Aufzugsanlagen (Gesamtpreis: 154.124,- €) / geplante Sonderumlage für diese

Wohnung ca. 1.700,- €
- 2026 Instandhaltung am Heizöltank incl. Schachtreinigung
- 2025 Einbau einer neuen Schließanlage

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 01.10.2026 an eine Wohngemeinschaft für 470,00 € netto + 150,00 € ZH/NK = 620,00 € brutto vermietet.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 253,45 € zzgl. 52,55 € Instandhaltungsrücklage = gesamt 306,- €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil.
An Gemeinschaftseinrichtungen steht ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 221.204,01 €.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 110,5 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1972
Baujahr Wärmeerzeuger: 2006
Energieeffizienzklasse:D

Maklercourtage: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des Kaufpreises.

Kaufpreis: 155.000,00 €

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

