Altstadtimmobilie am Rande der Fußgängerzone!



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	01.01.2027

Kaufpreis:	**279.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 90,87 m²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	364,00 EUR
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	158,30 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	E

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Sanitär:	Dusche	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei werdend	

Beschreibung

Lage:

Ruhige, top-Wohnlage mitten in Passau. Die Immobilie befindet sich in einer Seitenstraße am Rande der Fußgängerzone, im Herzen von Passau.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Durch die malerischen Gassen der Passauer Altstadt erreichen Sie in wenigen Gehminuten alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das Stadtzentrum, die Universität, sowie eine Vielzahl von kulturellen Einrichtungen (Museen, Theater, Cabaret), urige und gemütliche Lokale usw. Eine Bushaltestelle des städtischen Busnetzes befindet sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

Beschreibung:

Aktuell wird die Immobilie als Gewerbeeinheit genutzt, die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zur Nutzung der Einheit als Wohnung ist bei der letzten Eigentümerversammlung (22.07.2026) einstimmig erteilt worden. Auch liegt eine Aussage der Stadt Passau vor, dass eine Wohnraunutzung zulässig ist.
Hoch interessant ist das Objekt für Kapitalanleger auf Grund der besten Vermietbarkeit. Egal ob eine Studenten-WG, Pärchen, junge Singles oder ältere Menschen (Lift im Haus!) Sie können an jedes Klientel vermieten. Auch eine gewerbliche Nutzung ist denkbar. Sie stehen bei der Vermietung auf mehreren Beinen, das gibt Zukunftssicherheit.
Die Immobilie hat eine interessante Raumaufteilung mit zentralen, offenen Eingangsbereich/ Wohnbereich und großem Hauptraum (problemlos in zwei Räume unterteilbar) und wird von meterdicken Wänden umrahmt. Die Küche hat mit knapp 8 m² eine gute Größe und wird durch einen Lichtschacht natürlich belüftet. Aktuell ist der Toilettenbereich in zwei extra WC (Damen und Herren) geteilt, ein Rückbau in ein großes Bad wäre möglich (flexible Bauweise).
Eigentumswohnungen mitten in der Stadt werden äußerst selten angeboten. Der Grund hierfür: Viele Häuser sind in Privatbesitz, bzw. Kircheneigentum. Die wenigen nach WEG-gesetz aufgeteilten Häuser sind überschaubar und Wohnungen hieraus werden selten verkauft. Die Gründe sind immer sehr handfest. Das ist Ihre Chance ein Stück historischen Boden in Passau zu erwerben.
Das Erdgeschoss des Hauses ist 2013 vom Hochwasser betroffen gewesen. Alle Schäden wurden komplett saniert.

Ausstattung:

- Die Wohnung liegt im 1. OG Lift im Haus.
- Barrierefreier Zugang.
- Das Haus steht unter Ensembleschutz.
- Gute, gewachsene Eigentümergemeinschaft kein Reparaturstau am Haus.
- Neu geschaffener Fahrradraum im UG.
- Durchgehend hohe Wohnräume.
- Natursteinfliesen in allen Räumen (bis auf Küche und Bäder).
- Teilweise wunderschöner Blick in die Passauer Altstadtgassen.
- Neu geschaffener Hochwasserschutz mit Aluminiumplatten.
- Eigene Gastherme.
- Offene Holzbalkendecke im großen Raum

Raumaufteilung:

Flur 3,40 m², Bad/WC-Anlagen 7,24 m², Essbereich/Diele 25,88 m², Wohnbereich 32,90 m², mögliches Schlafzimmer 13,62 m², Küche mit Lichtschacht 7,83 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 90,87 m²

Sonstige Angaben:

Die Immobilie ist zum 01.01.2027 bezugsfrei.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 247,85 € zzgl. 116,15 € Rücklage = gesamt 364,00 €.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 44.533,04 €.

Ein Kellerabteil ist nicht mitverkauft.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 158,3 kWh/(m²a)
Energieträger: Gas
Baujahr Wohngebäude: 1980, Baujahr Wärmeerzeuger: 1980
Energieeffizienzklasse: E

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

Kaufpreis: 279.000,00 €

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

Grundrisse

