Attraktives Studentenappartement mit sonniger Westloggia in der Passauer Innstadt



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

Kaufpreis:	**79.997,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 22,92 m²
Zimmer:	1
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	193,00 EUR
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt

Kennwert:	252,40 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	H

Befeuerungsart:	Öl	
Küche:	EBK	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
Zustand:	gehoben	
Böden:	Fliesen	Laminat

Beschreibung

Lage:

Das Appartement befindet sich in attraktiver Wohnlage der Passauer Innstadt in der Johann-Bergler-Straße. Das architektonisch reizvolle Gebäude liegt eingebettet in eine von Bäumen gesäumte Umgebung und verbindet stadtnahes Wohnen mit einem ansprechenden Wohnumfeld.

Die historische Altstadt sowie die Universität Passau sind in nur ca. fünf Fahrradminuten erreichbar. Die Lage eignet sich daher besonders für Studierende und Berufstätige, die kurze Wege und eine gute Infrastruktur schätzen.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gebäudes und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die gastronomischen Angebote der Innstadt sowie die zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten der Passauer Innenstadt sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Beschreibung:

Das Appartement befindet sich im Erdgeschoss eines architektonisch ansprechenden Bürgerhauses mit insgesamt nur 15 Wohneinheiten.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche. Große Fensterelemente sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der zentrale Wohn- und Schlafbereich verfügt über eine integrierte Kochnische, ausgestattet mit einem Zwei-Platten-Herd, einer Spüle sowie einem zweitürigen Hängeschrank.

Der Wohnbereich, die Diele und das WC sind mit Laminatböden ausgestattet. Das raumhoch geflieste Duschbad mit WC verfügt über ein Fenster und bietet somit Tageslicht sowie eine natürliche Belüftungsmöglichkeit.

Ein besonderes Highlight ist die nach Westen ausgerichtete Loggia, die zum Verweilen in der Nachmittags- und Abendsonne einlädt und den Wohnbereich um einen attraktiven Freisitz ergänzt.

Ausstattung:

Wohnzimmer inkl. Kochnische eingebaut mit 2-Platten-Herd, Einfachspüle, 2-Türiger-Hängeschrank usw., Dusche/ WC raumhoch gefliest mit Fenster, Diele, Westloggia.

Die Wohnfläche beträgt ca. 22,92 m². Die Fläche der Loggia ist hierbei nicht berücksichtigt.

Sonstige Angaben:

Hinweis zur Zufahrtsstraße:

Die Asphaltierung der bislang unbefestigten Zufahrtsstraße ist seit 2018 Gegenstand der Eigentümerversammlungen. Die vereinbarte Kostenverteilung sieht eine Beteiligung der Wohnungseigentümergemeinschaft in Höhe von 40 % sowie der beiden weiteren Kostenträger in Höhe von 40 % bzw. 20 % vor. Der Kostenvoranschlag aus dem Jahr 2023 belief sich auf 59.956,37 €.

Gemäß dem juristischen Kurzgutachten vom 23.04.2026 besteht hinsichtlich der Durchsetzbarkeit der vereinbarten Kostenbeteiligung insbesondere aufgrund einer möglichen Verjährung ein rechtliches Risiko. In der Eigentümerversammlung 2026 wurde daher die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Durchsetzung bzw. Neufassung der bestehenden Vereinbarung beschlossen. Hierfür wurde ein Kostenrahmen von 4.500,00 € festgelegt, dessen Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage erfolgen soll.

Die Asphaltierungsarbeiten wurden bislang nicht durchgeführt. Der Zeitpunkt der Umsetzung sowie die endgültige

Höhe und Verteilung der Kosten stehen derzeit noch nicht fest. Eine zukünftige Sonderumlage kann nicht ausgeschlossen werden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 252,4 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1973, Baujahr Anlagentechnik: 2018
Energieeffizienzklasse: H

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

Kaufpreis: 79.997,00 €

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



Philipp Resch
Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0170 / 82 020 69
eMail: philipp.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder













Grundrisse

