

Große Dachetage in überschaubarer Wohnanlage!



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 118,13 m ²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	19.000,00 EUR
Hausgeld:	402,90 EUR
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	144,00 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	E	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Gäste-WC	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Terrasse	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen Teppich	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer absolut ruhigen Wohnlage an einer Anwohnerstraße. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 5 Kilometer.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

In Sichtweite hält der öffentliche Stadtbus, welcher im 30 Minuten Rhythmus in die Innenstadt fährt (15 Minuten zur Stadtmitte). Das Einkaufszentrum Neustift Mitte liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft. In nächster Umgebung befinden sich zwei Kindergärten eine Grundschule und viele weitere öffentliche Einrichtungen. Mehrere Grünflächen laden zu Spaziergängen ein. In ca. 3 km erreichen Sie die Auffahrt zur BAB 3.

Beschreibung:

4 ½ Zimmer Wohnung mit geschützter Sonnendachterrasse, Tageslichtbad, heller Küche, geräumigen Essbereich und zusätzlichen Hobbyraum in Passau-Neustift

Wenn Sie Ihren Lebensstandard im Alter beibehalten wollen, dann macht es Sinn, sich nach einer vernünftigen Altersvorsorge umzusehen. Die eigen genutzte Immobilie zählt nach wie vor zu der besten und zukunftssicheren Vorsorge. Nutzen Sie jetzt die wieder günstigen Baugeldzinsen und werden Sie Eigentümer dieser interessanten Dachetage.

Die Wohnung befindet sich in der letzte Wohnebene eines gepflegten 11 Parteienhauses und beansprucht die komplette Dachetage Sie haben keinen unmittelbaren Nachbarn. Das 1988 erstellte Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise von einem ortsansässigen, für seine solide Bauweise bekannten Bauträger, erstellt. Die Eigentümergemeinschaft legt auf die Pflege der WEG größten Wert. Ein Blick auf den ordentlichen Außenbereich sowie die sauberen Gemeinschaftseinrichtungen spiegeln die seriöse Bewohnerschaft (viele Eigentümer wohnen selbst im Haus) wider.

Die ganz oben gelegene Wohnung (es ist kein Lift vorhanden 3 OG!) besticht durch ihre praktische Raumaufteilung. Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und optimal zu möblieren. Das Tageslichtbad ist mit einer großen Walk-In Dusche ausgestattet. Das Wohnzimmer hat mit knapp 25 m² Nutzfläche eine beeindruckende Größe. Von der Arbeitsküche aus haben Sie Zugang zum zentralen Esszimmer. Ein extra Arbeitszimmer bietet den idealen Bereich für Homeoffice. Auch praktische Details wie ein extra WC mit Fenster und Platz für die Waschmaschine usw. hat der Architekt nicht vergessen. Das Highlight der Wohnung ist sicher die über 9 m² große Sonnendachterrasse, auf der Sie ungestört Ihre Ruhe genießen können.

Eine weitere Besonderheit ist der direkt von der Wohnung aus begehbarer Stauraum mit Tageslicht und Heizung, welcher ideal als Hobbyraum, Spielzimmer oder Sauna (ca. 12 m² Bodenfläche) genutzt werden kann.

Ausstattung:

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken und großer Dusche
- Separates WC mit Fenster und WM-Anschluss
- Alle Dachflächenfenster wurden in den letzten Jahren erneuert
- Kachelofen im Essbereich. Achtung: Es muss ein neuer Einsatz eingebaut werden
- Großer, direkt von der Wohnung aus zu begehender Hobbyraum
- Zentrale Diele als Verteiler
- Gemütliche Dachterrasse
- Jeder Raum mit Tageslicht
- Abgeschlossener Kellerabteil mit Steckdose und Lichtauslass
- Einzelgarage + Stellplatz
- Teilweise Rollläden

Raumaufteilung:

Exposé - Objekt-Nr.: 400005

Wohnzimmer 23,62 m², Schlafzimmer 12,47 m², Kinderzimmer 19,35 m², Küche 8,22 m² Essen 19,03 m²,
Arbeitszimmer 8,27 m², Diele 3,76 m², Flur 7,65 m², Bad 7,07 m², Gäste-WC 4,15 m², Dachterrasse 9,08 m² / 2 = 4,54
m²

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 118,13 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann ab sofort bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 402,90 €.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2022 // 32.355,22 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil.

An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Trockenraum vorhanden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 144 kWh/(m²a)

Energieträger: Leichtes Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1988, Baujahr Anlagentechnik: 1988

Energieeffizienzklasse: E

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

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

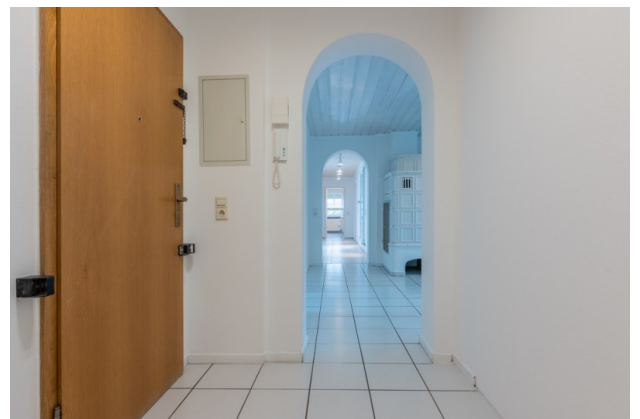
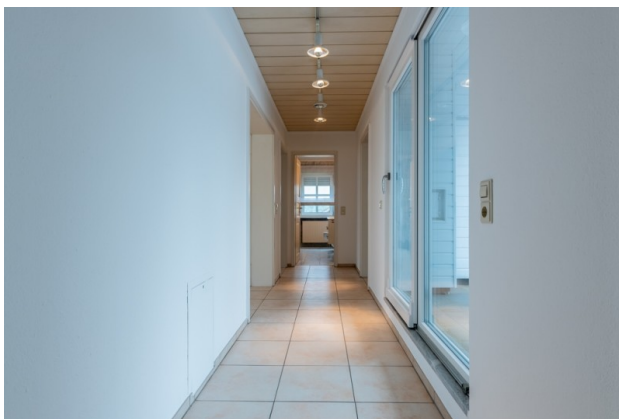
Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

