

# Studentenwohnung - Investment mit Zukunft! Zweckmäßiges Studentenappartement in Passau Nibelungenstr.



Nutzungsart: Wohnen
Objektart: Wohnung
Detail: Appartment

Vermarktungsart: Kauf Vermietet: Ja

**Kaufpreis:** Auf Anfrage Wohnfläche: ca. 20,00 m²

Zimmer:

Provision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Hausgeld: 160,00 EUR
Baujahr: 1979
Zustand: Gepflegt
Zustand Ausstattung: Gepflegt
Erschließung: vollerschlossen



Kennwert: 142,60 kWh/(m<sup>2\*</sup>a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: E

**Befeuerungsart:** Gas Städtische Stromversorgung

Städtische Wasserversorgung

Küche: Pantry

Sanitär: Dusche

TV: Kabelanschluss

Kommunikation: DSL

**Zustand:** gepflegt

**Sonstiges/Wohnen:** Wasch- Trockenraum

Möbliert: teilweise möbliert

**Fenster:** Kunststofffenster

**Böden:** Fliesen Laminat

**Derzeitige Nutzung:** vermietet



### **Beschreibung**

#### Lage:

In nächster Nähe von der Stadtmitte / ZOB liegt dieses Appartement. Ein paar 100 Meter sind es von der Wohnung bis zur Universität. Diese 2 Faktoren sorgen für Wertstabilität und eine hohe Mietnachfrage!

#### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

5 Gehminuten zur UNI/neuen Mitte 10 Gehminuten zum Bahnhof hier kann man von Kapital-an-Lage sprechen. Ihr Mieter wohnt in 1. Reihe und braucht kein Auto.

#### **Beschreibung:**

Studentenappartements in UNI-Nähe sind in Passau begehrte Mangelware. Die UNI hat einen hervorragenden Ruf und Jahr für Jahr kommen mehr Studenten nach Passau. Das dadurch eine Wohnungsknappheit in Zentrumslage entsteht ist die logische Konsequenz.

Für Studenten spielt die zeitliche Entfernung zum Studienort eine wichtige Rolle. Dabei ist es entscheidend, dass der Student in kurzer Zeit und ohne großen Aufwand die Hochschule erreichen kann. Die Nähe zur Stadtmitte und Bahnhof sind zusätzlich wichtige Kriterien, die bei der Höhe der Miete von gravierender Bedeutung sind.

Das gegenständliche Appartement liegt in einer gepflegten Studentenwohnanlage und wird von einer soliden Hausverwaltung optimal betreut. Von Seiten der Eigentümergemeinschaft wurde permanent auf die Instandhaltung Wert gelegt. So wurden z. B. in den letzten Jahren die Steigleitungen im Haus erneuert.. Die Wohnanlage präsentiert sich in einem ordentlichen Zustand. Das Appartement liegt im 1. OG und ist mit einem Duschbad und einer Kochzeile ausgestattet.

#### **Ausstattung:**

Wohn-/ Schlafraum, Kochzeile/Flur, Bad.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 20 m².

#### **Sonstige Angaben:**

Die Wohnung ist seit 01.10.2022 für 370,00 € inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie Strom pauschal vermietet.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt 160,00 € incl. 23,00 € Rücklage.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind eine Kellerbox, sowie die komplette Appartementeinrichtung.

#### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 142,6 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1979, Baujahr Anlagentechnik: 2012

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

thomas.resch@immobilien-resch.de



## **Weitere Bilder**







## **Grundrisse**

