Kapitalanlage: Vermietete 4-Zimmer-Wohnung in Passau-Grubweg mit Balkon & Tageslichtbad

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

Kaufpreis:	**180.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 84,00 m²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	420,60 EUR
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt

Kennwert:	76,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	C

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Sanitär:	Bad/WC getrennt	Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil WG-geeignet	Wasch- Trockenraum Fahrradraum
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen Parkett	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Grubweg liegt ca. 4 km nördlich vom Stadtzentrum entfernt. Das Gemeinschaftsgrundstück ist gepflegt und komplett angelegt. Die grüne Siedlungslage wird von einer Anwohnerstraße erschlossen.
Der im 20-Minuten-Takt verkehrende Stadtbus hält in nächster Nähe. Weiter haben Sie in wenigen Gehminuten Zugang zu mehreren Einzelhandelsfachgeschäften, Apotheke, Ärzten usw., gleiches gilt für Kindergarten, Schule etc. bei dieser Infrastruktur spart sich Ihr Mieter ein zweites Auto.

Beschreibung:

Für Kapitalanleger langjähriger Mieter!
Solide vermietete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Passau-Grubweg mit Tageslichtbad und Balkon

Die gegenständliche Wohnung liegt im 2. Obergeschoß eines 12-Parteien-Hauses (kein Lift!). Schon der erste Blick auf das Gesamteigentum wird Sie angenehm überraschen. Trotz des Alters ist das Mehrfamilienhaus sehr gepflegt, die Fassade modern gestrichen. Durchgehend Kunststofffenster und gepflegte Außen- sowie Gemeinschaftsanlagen zeigen, dass Modernisierungen und Sauberkeit groß geschrieben werden in diesem Gebäude.
Die wirtschaftliche Raumaufteilung mit 3 gut zu möblierenden Schlafzimmern (die beiden Kinderzimmer sind im Moment durch eine Raumöffnung verbunden), gemütlichem Wohnzimmer, Tageslichtbad, extra WC, Abstellraum (!) und praktischer Küche mit Platz für eine kleine Essecke hält vielen Vergleichen stand.
Vor Bezug des Mieters 2012 wurde die Wohnung komplett renoviert (Bad, Böden, Türen geschliffen etc.) Die Immobilie befindet sich in einem ordentlichen Zustand.
Die Eigentümergemeinschaft ist eine fortlaufende Instandhaltung der Häuser wichtig, so wurde u. a. 2024 eine Kanalsanierung bei 2 Häusern mit einer Kostennote von 120.000,- € durchgeführt. Bei der letzten Eigentümerversammlung wurde über eine Balkonsanierung gesprochen. Ein Beschluss wurde noch nicht gefasst.

Ausstattung:

Wohnzimmer ca. 22,94 m², Schlafzimmer ca. 14,95 m², Kinderzimmer I ca. 10,90 m², Zimmerzimmer II ca. 9,06 m², Küche mit Fenster 7,68 m², Abstellraum ca. 1,32 m², Bad mit Fenster 4,18 m², extra WC mit Fenster 1,92 m², Diele ca. 5,52 m², Diele 4,57 m², Balkon ca. 5,74 m² : 2 = 2,87 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 84 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 01.06.2012 unbefristet vermietet. Zum 01.04.2026 erfolgte eine Mieterhöhung auf 685,40 € netto zzgl. 186,00 € Betriebskostenvorauszahlung = gesamt 871,40 € brutto.

Mitverkauft ist ein Kellerabteil.

An Gemeinschaftseinrichtungen steht ein Trockenraum zur Verfügung.

Die aktuelle Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Eigentümer 420,60 €, darin ist eine mtl. Rücklage von 209,10 € enthalten.

Der Rücklagenstand betrug zum 29.04.2026 // 100.697,72 €.

2016 wurde eine neue Gas-ZH eingebaut!

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 76 kWh/(m²a)
Energieträger: Leichtes Heizöl / H-Gas/ Schweres Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 1965, Baujahr Wärmeerzeuger: 2016
Energieeffizienzklasse: C

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

Kaufpreis: 180.000,00 €

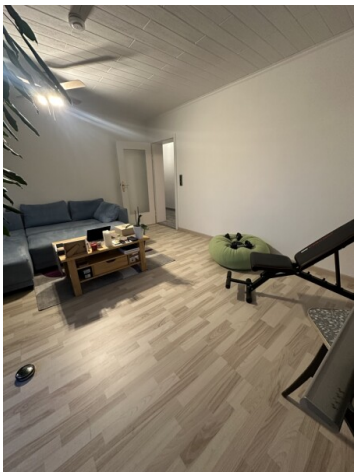
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

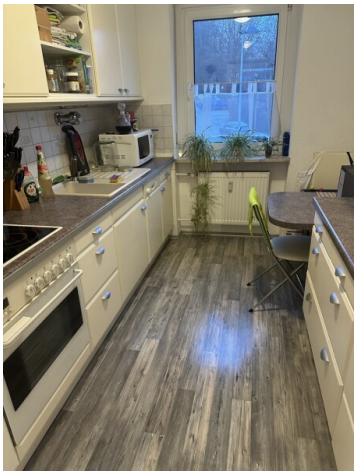
Ansprechpartner

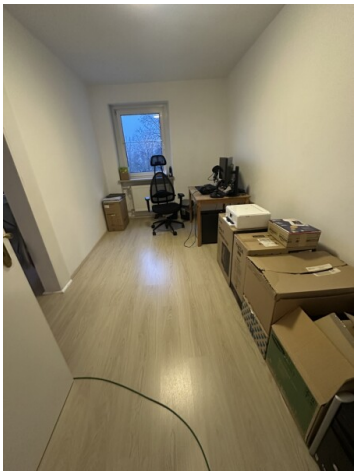
Thomas Resch
Verkauf: Eigentumswohnungen

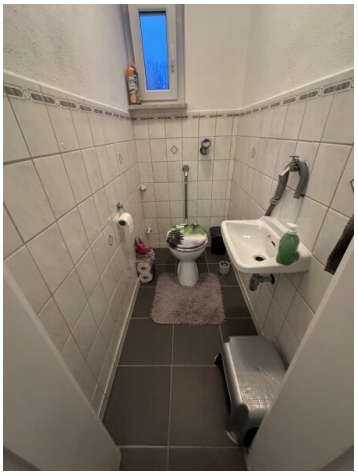
Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 673 26 59
eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder









Grundrisse