

---

**MEHR ALS 4 WÄNDE Außergewöhnliche 4 ½-Zimmer-Dachgeschosswohnung auf zwei Wohnebenen**

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 125,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	491,00 EUR
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert:	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Nein

---

Energieeffizienzklasse:	E	
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Tiefgarage	
<b>Sanitär:</b>	Dusche	Fenster
	Wanne	Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Kelleranteil	
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
	Parkett	
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Sie erreichen Ihre Wohnung über eine wenig befahrene Anwohnerstraße. Das in einem Vierseithof-Stil erstellte Gebäude schließt an Grünanlagen und an die Natur an. Absolut ruhiges, ländliches Wohnen und doch in der Stadt leben - grundsätzlich ein Widerspruch in sich, hier können Sie das verwirklichen.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Ruhig wohnen, mitten in der Stadt und doch alles zentral erreichen das trifft auf diese Wohnlage zu. Passau-Auerbach hat eine hervorragende Infrastruktur mit vielen Discountern, die nächste Autobahnauffahrt erreichen Sie in 3-4 Autominuten und das ca. 3 km entfernte Stadtzentrum liegt ebenfalls in nächster Nähe. Mehrere Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung (250 300 Meter) erreichbar.

### Beschreibung:

Wenn es eine zeitlose Modeerscheinung auf dem Immobilienmarkt gibt, dann ist das eine Dachgeschosswohnung in der Stadt. Natürlich spielt Prestige dabei eine große Rolle, so zu wohnen, das hat was. Die gegenständliche Wohnung liegt in der zweiten und letzten Etage. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus mehreren kleinen Häusern, welches sich zu einem Ensemble in Vierseithof-Charakter zusammenschließen. Eine außergewöhnliche WEG, die es so kein zweites Mal in Passau gibt. Sie erreichen Ihre Wohnung über ein helles Treppenhaus es ist kein Lift vorhanden. Die Wohnung wird von den Eigentümern selbst bewohnt und wird aus privaten Gründen verkauft. Sie können bald die komplette Dachetage (hier stört Sie kein Nachbar) Ihr Eigentum nennen. Die Raumaufteilung ist individuell und praktisch zugleich. Der zentrale Flur dient als Verteiler in die einzelnen Räume. Auf der Ebene I befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Hauswirtschaftsraum, ein Tageslichtbad, der große offene Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Einbauküche + Speis, Kachelofen, sowie der ruhig gelegene, südausgerichteten Sonnenbalkon. Die Ebene II ist für das Hauptschlafzimmer, und ein modernes Badezimmer reserviert. Von nahezu jedem Fenster aus haben Sie einen herrlichen Blick ins Grüne.

Die ursprüngliche Planung sah zwei separate 2 Zimmer-Wohnungen vor. Vom Bauträger und Architekten wurden diese effektiv und reizvoll für den Eigenbedarf der

Familie in die vorliegende, großzügige Maisonette Wohnung umgewandelt. Im Grundbuch sind nach wie vor zwei Grundbuchblätter angelegt.

### Ausstattung:

- Letzte Wohnebene, keiner wohnt mehr über Ihnen
- Südausgerichteter Sonnenbalkon
- Zwei Tageslichtbäder
- Das Bad im Dachgeschoss wurde vor wenigen Jahren komplett neu ausgebaut
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Kachelofen mit Betriebsgenehmigung
- Zwei Kellerabteile
- Moderne Kunststoffenster (3-Fachverglasung)
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Aufteilung in zwei Wohneinheiten möglich
- Neuwertige Kellerfenster, sowie Klingel- und Briefkastenanlagen
- Schreinerholztüren
- In den letzten Jahren wurde viele Reparaturen in der WEG durchgeführt u. a. Teilweise Erneuerung der Zugangswege, Dreifachverglasung Kunststoffenster, Heizung, Kellerfenster, Briefkasten und Gegensprechanlage.

### Raumaufteilung:

#### Ebene I:

## Exposé - Objekt-Nr.: 400011

Wohn-/Koch-/Essbereich 45,26 m<sup>2</sup>, Speis 2,05 m<sup>2</sup>, Hauswirtschaftsraum 7,21 m<sup>2</sup>, Flur 9,92 m<sup>2</sup>, Bad mit Fenster 5,93 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 13,41 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 18,30 m<sup>2</sup>, Balkon 8,46 m<sup>2</sup> : 2 = 4,23 m<sup>2</sup>

### **Ebene II:**

Schlafzimmer 13,10 m<sup>2</sup>, Bad 5,62 m<sup>2</sup>

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 125,03 m<sup>2</sup>.

### **Sonstige Angaben:**

Die Wohnung kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 269,00 € Einheit I + 222,00 € Einheit II = gesamt 491,00 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind zwei Kellerabteile.

Der Rücklagenstand für die gesamte WEG betrug zum 31.12.2024 / 75.716,64 €.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 136 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Leichtes Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1982, Baujahr Anlagentechnik: 1982, 1997, 2017

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

---

