
Zentrale Lage in Passau St. Anton!



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 46,70 m ²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	250,00 EUR
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	141,20 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	E	
Befeuerungsart:	Gas	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Tiefgarage	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	Wasch- Trockenraum
	Fahrradraum	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Das Gebäude liegt in der Nähe der St. Anton Kirche und liegt an der Neuburgerstraße.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die Entfernung zur Stadtmitte/ Uni beträgt ca. 2 km. Die nächste Bushaltestelle ist in Sichtweite. Die City, die Universität, der Bahnhof und die Fußgängerzone sind in ca. 10 bis 15 Gehminuten erreichbar.

Beschreibung:

Zentral gelegene Stadtwohnung mit günstiger Anbindung zur UNI, in zentrumsnaher Wohnlage mit Tiefgarage oft wird eine solche Immobilie gesucht, aber kaum angeboten.

Die Wohnung liegt im 2.OG eines 1997 erstellten Wohn- und Geschäftshauses. Die Raumaufteilung ist perfekt, kein m² wurde verschwendet. Der Flur dient als Verteiler in fast alle Räume. Das Duschbad ist raumhoch hell gefliest und gut ausgestattet. Vom zentralen Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur Küche, welche einen Platz für einen Esstisch bietet. Das Schlafzimmer hat ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett und einen großzügigen Schrank. Die Ausstattung mit modernen Wischböden, Kunststofffenstern, Einbauküche usw. ist zeitlos und modern. Das Gebäude ist in einem ordentlichen Zustand und wird mit einer umsichtigen Hausverwaltung betreut.

Gerade kompakte 2-Zimmer-Wohnung in zentrumsnahen Wohnlagen erfreuen sich einer sehr hohen Mietnachfrage. Hier haben Sie die Gelegenheit ein lohnendes Investment mit nachhaltiger Vermietbarkeit zu erwerben.

Besonderheit: Neben der Einbauküche wird ein Großteil des vorhandenen Mobiliars mitverkauft bzw. ist im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung:

Wohnzimmer, Küche mit Einbauküche und Fenster, Schlafzimmer, Flur, Dusche/WC mit Abzug und Waschmaschinenanschluss.

Die gesamte Wohnfläche beträgt 46,70 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und ist sofort beziehbar.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt 240,00 €. Das Hausgeld für den TG-Stellplatz beträgt 10,- €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist die mobile Anbauküche sowie ein Kellerabteil.

An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Trockenraum vorhanden.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 30.258,97 €.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll vom 16.05.2025 wurde ein Wassereintritt in der Tiefgarage festgestellt. Das Verwalter hat empfohlen die Ursache des Wassereintritts durch Aufgraben der gesamten Fläche zu suchen. Im Anschluss soll ein Sanierungskonzept erstellt werden. Dieser wird auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung vorgestellt. Aktuell gibt es noch kein Ergebnis.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 129,9 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1997, Baujahr Wärmeerzeuger: 1997
Energieeffizienzklasse: D

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

