

## Gartenwohnung in Salzweg / bei Passau!



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 96,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	458,00 EUR
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	140,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	E
-------------------------	---

<b>Befeuerungsart:</b>	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	Freiplatz
<b>Sanitär:</b>	Fenster Gäste-WC Tageslichtbad	Wanne Bad/WC getrennt
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Garten	Terrasse
<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>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Besser kann man nicht wohnen: In unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum, aber völlig ruhig an einer reinen Anliegerstraße, in einem Haus mit nur 6 Wohneinheiten steht eine Wohnung zum Verkauf. In der Umgebung befinden sich fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Salzweg liegt nur 8 km östlich vom Passauer Stadtzentrum. Der Ort verfügt über eine vollständige Infrastruktur wie Supermarkt, Discounter, Bio-Markt, Geschäfte verschiedenster Art, Tankstellen, Allgemeinarzt, Fachärzte, Apotheke, Grund- und Hauptschule, Kindergarten. Eine Linienbushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

### Beschreibung:

#### **Gelungene 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Tageslichtbad, extra WC, Garage, Sonnenterrasse und Privatgarten in ruhige Siedlungslage**

Im Jahr 1993 wurde dieses aus nur 6 Wohneinheiten bestehende Haus in grundsolider Ziegelmassivbauweise errichtet. Jeweils im EG, 1.OG und DG wurden zwei Wohnungen untergebracht. Die zum Verkauf stehende Einheit befindet sich im Erdgeschoß. Erschlossen werden die einzelnen Wohnungen über ein großzügiges, helles Treppenhaus.

Wenn man durch die Wohnung geht, gefällt besonders die äußerst durchdachte und funktionelle Raumaufteilung. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die großzügige Terrasse. Die gesamte Raumaufteilung ist nahezu perfekt. Ein Wannenbad mit Fenster, extra Gäste WC, ein Abstellraum in der Wohnung, Küche mit Fenster, drei ideal zu möblierende Schlafzimmer sowie ein geräumiger Flur mit Platz für Ihre Garderobe, der Architekt hat an alles gedacht. Darüber hinaus sorgen große Fensterelemente für lichtdurchflutete Räume. Ein besonderes Highlight ist das als Sondernutzungsrecht zugewiesene, sehr große Gartengrundstück. Der Privatgarten schließt die Wohnung an allen 3 vorhandenen Seiten ein. Lange Jahre hatte hier ein älteres Ehepaar sein Zuhause. Schönheitsreparaturen müssten vor Bezug durchgeführt werden. Diese Tatsache wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

Die Immobilie ist für Eigennutzer (Familie mit Kindern + Platz für Homeoffice) oder ein Seniorenhepaar (ebenerdige Wohnung + Privatgarten) sowie für Kapitalanleger (hohe Mietnachfrage für große Wohnungen am Stadtrand von Passau) interessant.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll vom 09.08.2022 wurde eine neue Gas-Hybridheizanlage eingebaut!

### Ausstattung:

Wohnzimmer, Küche mit Fenster, Schlafzimmer, Kinderzimmer I, Homeofficeraum / Kinderzimmer II, Tageslichtbad mit Badewanne, separates WC mit Abzug, Abstellraum, Flur, Garderobe, Terrasse, Privatgarten

Die Wohnfläche beträgt ca. 96,90 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt 458,00 €. Darin enthalten ist eine Vorauszahlung für Heiz- und Wasserkosten von 180,12 €. Der sehr hohe Ansatz ist auf den Verbrauch der Vorbewohner zurückzuführen und kann bei einem moderaten Verbrauch reduziert werden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil, das vorgelagerte Gartengrundstück sowie die vorhandene Einbauküche.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 14.455,35 €.

**Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch: 140,5 kWh/(m²a)  
Energieträger: Heizöl  
Baujahr Wohngebäude: 1993, Baujahr Wärmeerzeuger: 1993  
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

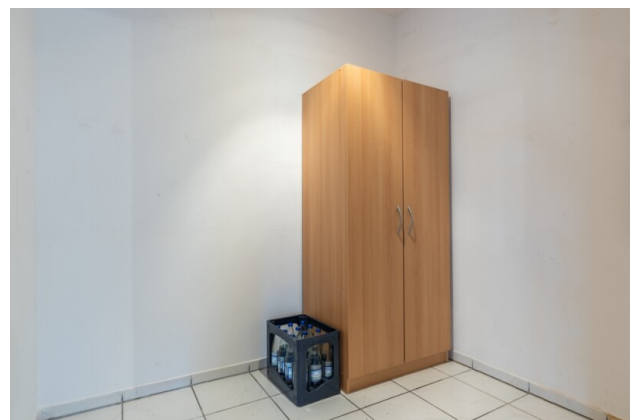
Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 / 673 26 59  
eMail: [thomas.resch@immobilien-resch.de](mailto:thomas.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---







---

## Grundrisse

---

