

---

**Langjähriger Mieter - solide Wertanlage! Gelungene 3-Zimmer-Wohnung mit  
Sonnenbalkon in ruhiger Lage von Thyrnau**

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 79,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	192,00 EUR
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert:	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Ja

---

Energieeffizienzklasse:	E	
<b>Befeuerungsart:</b>	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	
<b>Sanitär:</b>	Fenster Tageslichtbad	Wanne
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Kelleranteil Fahrradraum	Wasch- Trockenraum
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Kunststoff Parkett	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	vermietet	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Thyrnau liegt in der Region Donauwald auf den südlichsten Ausläufern des Bayr. Waldes, sowie nördlich über dem tiefeingeschnittenen Tal der Donau. Der Ort liegt ca. 10 km nordöstlich der Dreiflüssestadt Passau und 8 km südwestlich von Hauzenberg. Das Haus wird über eine Anwohnerstraße erschlossen, welches in einer Sackgasse endet. Ruhiges Wohnen in zentraler Lage der Gemeinde ist hier gewährleistet.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Über gut ausgebaute Verbindungsstraßen sind Sie in wenigen Autominuten in der Universitätsstadt Passau. Thyrnau bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf mit Bäcker, Metzger, Nachversorger, sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsfachgeschäfte. Von der Wohnung aus sind alle Einrichtungen in 5 bis 10 Gehminuten Radius erreichbar. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Radwege, Golfplatz, Tennisplatz, ein tolles Wanderwegenetz usw.

### Beschreibung:

Wenn Sie Ihr Geld derzeit auf einem Sparbuch oder Tagesgeldkonto angelegt haben, werden Sie mit wenigen Zinsen abgespeist. Vernünftige Vorsorgemöglichkeiten sind Mangelware und denkt man an das Rentenalter, muss einem angst und bange werden. Machen Sie sich die immer noch günstigen Zinsen durch den Kauf einer Immobilie zu Nutzen und sorgen Sie jetzt für später vor.

Eine solide Bauqualität, seriöse Hausverwaltung, gepflegte Wohnung/Wohnanlage, die Raumaufteilung und natürlich die Wohnlage sind Punkte, die Sie bei Ihrer Investition berücksichtigen sollten. Diese Immobilie erfüllt alle Kriterien. Das überschaubare Mehrfamilienhaus (6 Parteien) wurde Ende der 60iger Jahre errichtet und permanent in Schuss gehalten.

Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im 1.OG, besticht durch eine großzügige Raumaufteilung, helle Zimmer und viel Möbelstellfläche. Es ist kein Lift vorhanden. Die Einteilung mit zentralem Flur, zwei gut zu möblierenden Schlafzimmern, Wannenbad, Küche, geräumigen Wohn-/Essbereich könnte besser nicht sein. Auch einen Abstellraum hat der Architekt nicht vergessen. Der zur Sonne ausgerichtet Balkon hat eine gute Größe.

Der Mieter bewohnt die Immobilie seit dem 01.06.2015 und möchte gerne weiter wohnen bleiben. Perfekt für Kapitalanleger die ein langjähriges, angenehmes Mietverhältnis übernehmen möchten.

### Ausstattung:

- Großer Sonnenbalkon
- Jeder Raum mit Fenster
- Weiß gefliestes Tageslichtbad
- Parkettboden im Wohn-/Essbereich
- Durchgehend Rollläden
- Einzelgarage
- Zugewiesener Garten/Sondernutzungsrecht vorm Haus
- Innenseite des Balkons mit Vollwärmeschutz
- PV-Anlage auf dem Dach / Gemeinschaftsfläche. Der Erlös wird den Rücklagen zugeführt.

Wohn-/ Essbereich Schlafzimmer Kinder-/ Arbeitszimmer, Küche mit Fenster, Tageslichtbad, extra WC mit Fenster, Diele, Sonnenbalkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 78 m<sup>2</sup>.

### Erfolgte Renovierungsarbeiten in der Wohnung/WG:

- Die Wohnung wurde 2010 neu renoviert unter anderem Bad/WC, Bodenbeläge, Fenster incl. der Wasserleitungen.
- Durchgehend Kunststofffenster in der gesamten Wohnung mit Rollläden

## Exposé - Objekt-Nr.: 300017

- Neuwertige PV-Anlage am Dach/Gemeinschaftseigentum. Der Erlös wird der Rücklage zugeführt.
- Alle Fenster im Gemeinschaftseigentum wurden vor kurzem erneuert.
- Teilfassadenanstrich vor wenigen Jahren
- Einbauküche
- Großer, abgeschlossener Keller mit Stromanschluss und Lichtauslass
- Neu installierte Balkone in 2026/Gesamtkosten ca. 15.000,- €
- Erneuerung der Heizkörper

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist für 440,- € netto zzgl. 160,- € HZ/NK = gesamt 600,- € brutto vermietet. Die letzte Mieterhöhung ist zum Juni 2024 erfolgt.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt ca.192,00 €.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2023 8.205,58 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil.

Ein Trockenraum und ein Fahrradraum steht der Gemeinschaft zur Verfügung.

Die Hausmeister- und Putzarbeiten übernimmt die Wohnungseigentümergeinschaft in Eigenregie.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch:141 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1956

Baujahr Wärmeerzeuger: 2001

Energieeffizienzklasse: E

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**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

