

---

**Sicher anlegen! 1-Zimmer-Studentenappartement in Passau-Neuburger Straße/  
5 Gehminuten zur Stadtmitte bzw. Universität!**

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 21,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	121,00 EUR
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert:	81,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Ja

---

Energieeffizienzklasse:	C	
<b>Befeuerungsart:</b>	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK Pantry	offen
<b>Sanitär:</b>	Dusche	
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Wasch- Trockenraum	Fahrradraum
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	vermietet	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die Wohnung liegt am Anfang der Neuburger Straße in günstiger Stadtlage. Das vorhandene Grundstück ist voll erschlossen und komplett angelegt. Die Wohnung liegt genau da, wo Ihr Mieter wohnen will, nämlich in nächster Nähe zur UNI bzw. zum Zentrum.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

5 Gehminuten zur UNI bzw. zur Passauer Neuen Mitte, 10 Gehminuten zum Bahnhof bzw. zur Altstadt (angesagte In-Kneipen!) diese Lage war, ist und wird immer von Studenten bevorzugt und begehrt, d. h. der Kapitalanleger kann bei jedem Mieterwechsel problemlos einen neuen Mieter finden.

### Beschreibung:

1-Zimmer-Appartements in UNI-Lage erfreuen sich hoher Beliebtheit bei den Kapitalanlegern. Der Grund: Der Student an sich ist ein problemloser Mieter, die Miete kommt sicher von den Eltern, die Verwaltung ist überschaubar und Sie erwirtschaften eine gute Rendite und das risikolos im Gegensatz zu manch anderen Kapitalanlagen. Stellen Sie ruhig den Vergleich an.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß (Gartenhaus) einer 1991 erbauten Studentenwohnanlage mit 2 Gebäuden. Das Appartement wurde vollständig nach den Bedürfnissen der studentischen Bewohner (raumhoch weiß gefliestes Duschbad, kleine Kochzeile, praktischer Wohn-/ Schlafräum) angepasst und eingerichtet. Die Wohnung ist derzeit an eine Studentin vermietet. Die Wohnlage Hollergrube ist in einem guten und gepflegten Zustand. Anstehende Reparaturen an den Gebäuden wurden permanent durchgeführt u. a. Dämmung des Dachbodens, Austausch schadhafter Fenster- und Balkenelemente, Anstrich der Treppenhäuser, Pflasterarbeiten, Erneuerung der Ablaufrinnen etc. in den letzten Jahren.

### Ausstattung:

Wohn-/ Schlafräum, Kochzeile, Dusche/ WC, Diele, Balkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 21,05 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Das Appartement ist seit 01.09.2024 für 320,00 € netto zzgl. 100,00€ Heiz-/ Nebenkosten = 420,00 € brutto vermietet.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 121,- €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist die eingebaute Kochzeile.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 - 409.532,58 €.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 81,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Erdgas E, Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung

Baujahr Wohngebäude: 1990, Baujahr Wärmeerzeuger: 1990

Energieeffizienzklasse: C

**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](mailto:thomas.resch@immobilien-resch.de)

**Weitere Bilder**



---

## Grundrisse

---

