

Maisonettewohnung in der Passauer Innstadt / Lindental!



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

Kaufpreis:	149.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 67,00 m²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	10.000,00 EUR
Hausgeld:	437,00 EUR
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt

Kennwert:	171,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	F
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Öl	Städtische Wasserversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Tiefgarage	
Sanitär:	Wanne	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Dachboden	Kelleranteil
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Wenige Minuten nachdem man das Stadtzentrum hinter sich gelassen hat, öffnet sich das fast ländliche Lindental. Links und rechts zwischen grünen Hängen eingebettet, erinnert das Lindental an ein Stück Voralpenland. Nur der geringe Anwohnerverkehr stört hier die Ruhe. Von Ihrem Balkon aus haben Sie eine tolle Aussicht ins satte Grün und gleichzeitig öfters die Gelegenheit, Rehe an den Hängen zu bestaunen.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die gute Stadtbusanbindung, sowie die fußläufige Entfernung zum Zentrum sparen dem Bewohner das Auto. In 10 Gehminuten sind Sie an der Universität bzw. in der Passauer City/Altstadt eine Traumlage für Studenten/Stadtmenschen: Dennoch wohnen Sie vollkommen ruhig und fast ländlich, eine außergewöhnliche Wohnlage.

Beschreibung:

Spannende 3-Zimmer-Maisonettewohnung, vollkommen ruhig gelegen, mit Sonnenbalkon, herrlicher Aussicht ins Grüne, TG-Stellplatz, nur 10 Gehminuten von der Passauer City entfernt!

Zentral gelegene Stadtwohnung mit guter Anbindung zur Universität in Zentrumslage mit Balkon und TG-Stellplatz oft wird eine solche Immobilie gesucht, aber kaum angeboten. Die gegenständliche Wohnung erfüllt alle Kriterien diese Wohnlagen kommen selten auf den Markt. Hier kann man von einer Kapital-an-Lage sprechen. Sie erreichen Ihre Immobilie über ein geräumiges Treppenhaus es ist kein Lift vorhanden. Die Wohnung liegt im 1. OG und erstreckt sich über mehrere Etagen. Ein bisschen kommt hier das Gefühl auf, dass man in einem Reihenhaushaus wohnt. Auf 3 Wohnebenen stehen das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, sowie ein Arbeitszimmer, ein Wannenbad, Gäste-WC, sowie eine Küche zur Verfügung. Darüber hinaus bietet eine von der Wohnung aus direkt begehbare Speicherabteilung eine große Abstellfläche. Aktuell wird der Raum vom Mieter als Hobby/Fitnessraum genutzt. Das Highlight ist zweifelsohne der überdachte Sonnenbalkon, mit herrlichem Blick ins Grüne. Die Ausstattung inklusiv der Fenster, Türelemente, sowie der Bäder ist aus dem Ursprungsbaujahr und Bedarf auf Sicht einer Modernisierung. Darüber hinaus liegt für das Gebäude ein Sanierungsfahrplan vor. Die Eigentümergemeinschaft hat diesbezüglich noch keine Maßnahmen beschlossen.

Ausstattung:

- 3 verschiedene Wohnebenen
- Wannenbad + extra WC
- Eingangsdiele mit Garderobe
- Überdachter Sonnenbalkon
- Direkt zugänglicher Dachboden/Dachspeicher mit guter Nutzfläche
- TG-Stellplatz
- Solide, angenehme Mieter
- Ältere Einbauküche
- Mobile Trenn-/Schiebewand zwischen Wohnen und Küche

Raumaufteilung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad/WC raumhoch gefliest mit Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC, Dachboden, Balkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 67 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 01.08.2021 für 550,00 € netto incl. TG-Stellplatz zzgl. 240,00 € Heiz-/ Nebenkosten = 790,00 € brutto unbefristet an ein Studentenpärchen vermietet.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 437,- €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil, sowie ein TG-Stellplatz.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 // 61.609,06 €.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 171 kWh/(m²a)

Energieträger: leichtes Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1989, Baujahr Wärmeerzeuger: 1989

Energieeffizienzklasse: F

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

149.000,00 €
+ 10.000,00 € TG-Stellplatz
159.000,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner



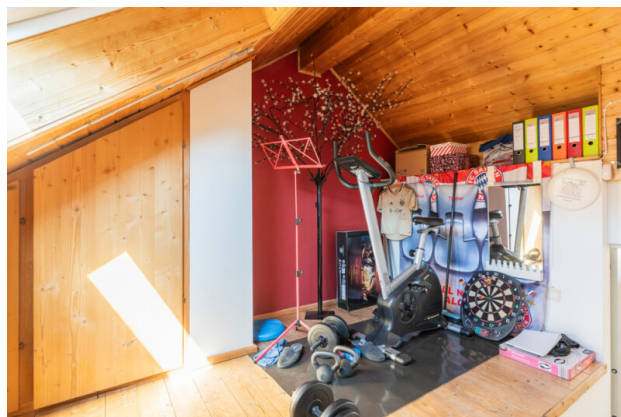
Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 673 26 59
eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

