

## Gartenwohnung im nördlichen Stadtrand von Passau!



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>245.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	14.000,00 EUR
Hausgeld:	250,00 EUR
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	C	
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	offen
<b>Stellplatz:</b>	Garage	Freiplatz
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Garten	Terrasse
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Gartenmitbenutzung	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei werdend	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die ruhige Gemeinde liegt etwa 12 km nördlich von Passau zwischen Salzweg und Hutthurm. Das Gebäude wurde in einer ruhigen Siedlungslage mit wenig Anwohnerverkehr errichtet. Der Standort verspricht absolut ruhiges Wohnen umgeben von viel Natur. Sie werden begeistert sein.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Passau erreichen Sie problemlos in 10 Autominuten. Die nächste Autobahnauffahrt können Sie jederzeit staufrei erreichen. Eine Bushaltestelle mit Direktanbindung nach Passau liegt in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergarten, Grundschule, alle öffentlichen Einrichtungen etc. finden Sie direkt in der Gemeinde Hutthurm.

### Beschreibung:

Wenn Sie auf der Suche nach einer ruhig gelegenen, freundlichen Wohnung mit eigenem Privatgarten am Stadtrand von Passau mit bester Infrastruktur sind, dann sollten Sie sich näher mit dieser Wohnung beschäftigen. Die kleine Wohnanlage, welche aus nur 3 Parteien besteht, wurde 1998 fertiggestellt und bezogen. Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin selbst bewohnt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Raumaufteilung ist perfekt, kein m<sup>2</sup>-Platz ist verschwendet und trotzdem hat man viel Staufläche. Von der zentralen Diele werden sternförmig alle Räume erreicht. Die gelungene Raumaufteilung mit 3 Schlafzimmern, großen offenen Wohn-/Essbereich, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie Waschmaschinenanschluss hält vielen Vergleichen stand. Alle Räume sind mit Fenstern ausgestattet und werden perfekt belichtet. Die Erdgeschoss-Wohnung beansprucht die komplette Etage. Das Highlight ist zweifelsohne die geräumige Terrasse mit direktem Zugang zum Privatgarten. Hier können Sie Ihren grünen Daumen freien Lauf lassen. Die Ausstattung ist aus dem Ursprungsbaujahr. Die beiden anderen Einheiten in dem Haus befinden sich im Untergeschoss, sowie im Dachgeschoss. Das Gemeinschaftseigentum ist in einem ordentlichen Zustand und wurde fortlaufend gewartet u.a. wurde 2026 der Balkon der OG-Wohnung erneuert. Im Jahre 2022 ist ein kompletter Neuanstrich der Fassade erfolgt.

### Ausstattung:

- Laminatböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Großzügige, geräumige Diele
- Einzelgarage + PKW-Stellplatz, sowie Parkplatz vor der Garage
- Ca. 120 m<sup>2</sup> großer Privatgarten
- Ältere Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Kellerabteil + Abstellfläche über der Garage
- Isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Sonnenterrasse + Privatgarten

Raumaufteilung:

Wohn-/Essbereich 28,89 m<sup>2</sup>, Küche 8,23 m<sup>2</sup>, Diele 13,90 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 15,92 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 16,99 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 16,25 m<sup>2</sup>, Abstellraum 1,32 m<sup>2</sup>, Bad/WC 8,44 m<sup>2</sup>, Terrasse

Die Wohnfläche beträgt ca. 110 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt. Der Bezug kann nach Absprache erfolgen.

## Exposé - Objekt-Nr.: 400015

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt 250,- €.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2025 betrug 8.073,81 €

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch: 80,0 kWh/(m²a)  
Energieträger: Heizöl  
Baujahr Wohngebäude: 1997, Baujahr Anlagentechnik: 1997  
Energieeffizienzklasse: C

**Maklercourtage:** 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

### **Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:**

245.000,00 €  
+ 4.000,00 € Stellplatz  
+ 10.000,00 € Garage  
**259.000,00 €**

**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

---

