

Stadappartement im Grünen!



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	Frei nach Vereinbarung

Kaufpreis:	130.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 51,00 m²
Zimmer:	1
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	5.000,00 EUR
Hausgeld:	315,00 EUR
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 105,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: D
Befeuerungsart: Gas Städtische Stromversorgung
Städtische Wasserversorgung

Küche: EBK

Stellplatz: Freiplatz

Sanitär: Wanne

Balkon/Terrasse: Balkon

TV: Kabelanschluss

Kommunikation: DSL

Zustand: gepflegt

Sonstiges/Wohnen: Kelleranteil Wasch- Trockenraum
Fahrradraum

Möbliert: nicht möbliert

Fenster: Kunststofffenster

Böden: Fliesen Laminat

Derzeitige Nutzung: frei nach Vereinbarung

Beschreibung

Lage:

Passau-Haidenhof/Nord, dort vollkommen ruhig an einer reinen Anwohnerstraße. Absolut ruhiges Wohnen ist hier gewährleistet.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Die nächste Autobahnauffahrt, sowie das Stadtzentrum von Passau können Sie in wenigen Autominuten erreichen. Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote u.a. Hallenbad mit Saunalandschaft, Freibad, Eishalle usw. liegen nur ein paar Bushaltestellen entfernt.

Beschreibung:

Spannendes 1- 2 Zimmer-Appartement mit offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich, modernen Wannenbad, überdachten Sonnenbalkon in Passau-Haidenhof/Nord

Wenn Sie Ihre Rente aufbessern wollen und eine Wohnung erwerben, werden Sie aus der eingenommenen Miete in einem überschaubaren Zeitraum eine bezahlte Immobilie haben. Mit den Mieteinnahmen können Sie später Ihren jetzigen Lebensstandard halten. Gerade für die Generation X macht eine zusätzliche Einnahmequelle zu der nicht sicheren Rente Sinn. Obendrein gilt die Immobilie gerade in solch unsicheren Zeiten wie jetzt als sicherer Hafen! Die gegenständliche Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin selbst bewohnt und kann nach deren Auszug vermietet werden. Durch den Kauf der Wohnung bekommen Sie eine solide Immobilie in günstige Lage mit gutem Vermietungspotential. Somit können Sie zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen.

Die Raumaufteilung für diese Wohnung ist optimal für die Bedürfnisse einer Person ausgerichtet und die Größe hebt sich wohltuend von den 20-qm-Standard-Appartements ab. Die jetzige Eigentümerin hat 2014 eine grundlegende Renovierung durchgeführt und die Raumaufteilung verändert. Durch Verlegung der Küche in den Wohnbereich sowie dem Anbringen einer Trockenbauwand, ist ein kleines kompaktes separates Schlafzimmer entstanden. Das Wannenbad wurde komplett neu renoviert und auf moderne Bedürfnisse ausgerichtet. Ein großer Flur mit Platz für die Garderobe sowie ein geräumiger Abstellraum sorgen für viel Abstellfläche in der Wohnung. Die Zentrale bildet der offene große Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zum überdachten Sonnenbalkon eine perfekte Stadtwohnung.

Ausstattung:

Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Einbauküche, raumhoch weiß gefliestes Wannenbad mit Abzug, kompaktes Schlafzimmer, Flur mit Platz für eine Garderobe, geräumiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, knapp 14 m² große komplett überdachte Sonnenloggia.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 51,00 m².

Erfolgte Renovierungen in der Wohnung 2014:

- Komplette Baderneuerung mit Fliesen und Armaturen
- Neue Wohnungstüren
- Verlegung des Waschmaschinenanschlusses in den Abstellraum
- Vergrößerung des Schlafzimmers mittels einer Trockenbauwand
- Neue Bodenbeläge
- Durchgehend neue Elektroleitungen
- Erneuerungen der Fenster im Schlafzimmer sowie des kleinen Fensters im Wohnzimmer/Kunststofffenster
- Einbau der vorhandenen Küche

Sonstige Angaben:

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin selbst bewohnt und kann nach Absprache bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümerin ca. 315,- €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist die moderne, bewegliche Anbauküche sowie ein Kellerabteil.

Die Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 // 10.902,01 €

Im Schlafzimmer der gegenständlichen Wohnung befindet sich ein Zählerkasten, in welchem sich zwei Leitungsstränge für die Heizversorgung befinden. Ein Versorgungsstrang betrifft die Nachbarwohnung. Im Grundbuch ist eine Dienstbarkeit eingetragen, welcher den Nachbarn zur Ablesung der Werte berechtigt.

Lt. Energieausweis wurde das Gebäude 1984 erstellt. Die Teilungserklärung wurde am 05.02.1976 beurkundet. Somit ist davon auszugehen, dass das Baujahr aus dem Energieausweis nicht korrekt ist!!

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 105 kWh/(m²a)

Energieträger: H-Gas/schweres Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1984, Baujahr Wärmeerzeuger: 1984, 2010

Energieeffizienzklasse: D

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

130.000,00 €

+ 5.000,00 € Pkw-Stellplatz

135.000,00 €

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

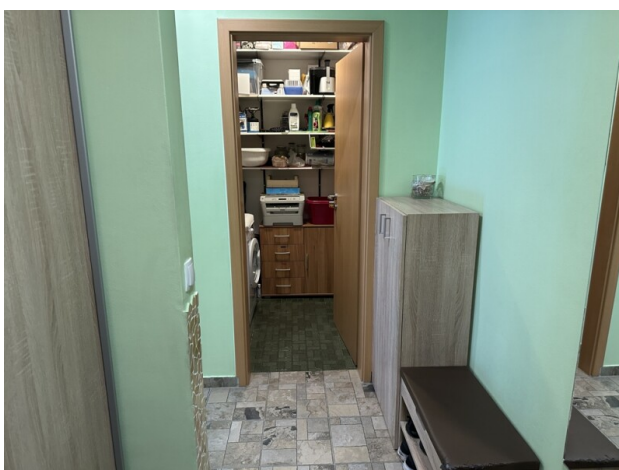
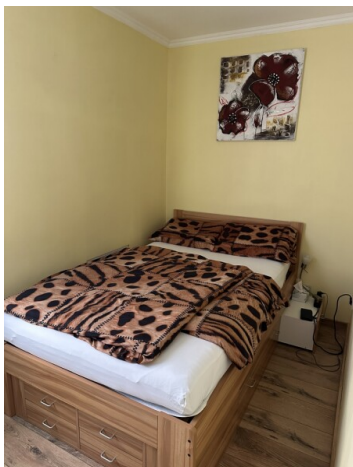
Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



Grundrisse

