

Großzügige Wohnung am Stadtrand von Passau!



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

Kaufpreis:	210.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 84,00 m ²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	10.000,00 EUR
Hausgeld:	304,00 EUR
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	104,50 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Fenster Tageslichtbad	Wanne
Balkon/Terrasse:	Balkon	Terrasse
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	Fahrradraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Kunststoff
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Besser kann man nicht wohnen: In unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum, aber völlig ruhig an einer reinen Anliegerstraße, in einem Haus mit nur 6 Wohneinheiten steht eine Wohnung zum Verkauf. In der Umgebung befinden sich fast ausschließlich Ein-, Zwei- und kleine Mehrfamilienhäuser.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Salzweg liegt nur 8 km östlich vom Passauer Stadtzentrum. Der Ort verfügt über eine vollständige Infrastruktur wie Supermarkt, Discounter, Bio-Markt, Geschäfte verschiedenster Art, Tankstellen, Allgemeinarzt, Fachärzte, Apotheke, Grund- und Hauptschule, Kindergarten. Eine Linienbushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

Beschreibung:

Gelungene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Tageslichtbad, Garage, Terrasse, Balkon und Privatgarten in ruhige Siedlungslage

Im Jahr 1992 wurde dieses aus nur 6 Wohneinheiten bestehende Haus in grundsolider Ziegelmassivbauweise errichtet. Jeweils im EG, 1.OG und DG wurden zwei Wohnungen untergebracht. Die zum Verkauf stehende Einheit befindet sich im Erdgeschoß. Erschlossen werden die einzelnen Wohnungen über ein großzügiges, helles Treppenhaus.

Wenn man durch die Wohnung geht, gefällt besonders die äußerst durchdachte und funktionelle Raumaufteilung. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den großzügigen, überdachten Balkon. Die gesamte Raumaufteilung ist nahezu perfekt. Ein geräumiges Wannenbad mit Fenster, ein Abstellraum in der Wohnung, Küche mit Fenster, zwei ideal zu möblierende Schlafzimmer, sowie ein geräumiger Flur mit Platz für Ihre Garderobe, der Architekt hat an alles gedacht. Darüber hinaus sorgen große Fensterelemente für lichtdurchflutete Räume. Ein besonderes Highlight neben dem Balkon ist eine gemütliche Terrasse vorm Schlafzimmer mit danebenliegendem Privatgarten.

Die Immobilie ist für Eigennutzer (Familie mit Platz für Homeoffice im großzügigen Wohnzimmer) oder ein Seniorenhepaar (nur eine Etage zu laufen + Privatgarten) sowie für Kapitalanleger (hohe Mietnachfrage für große Wohnungen am Stadtrand von Passau) interessant.

Die Wohnung diente lange Jahre einem älteren Ehepaar als ihr Zuhause. Vor Bezug müssten noch Schönheitsreparaturen durchgeführt werden.

Die Eigentümergemeinschaft hat in 2026 eine neue Gasheizung mit eigenem Erdtank eingebaut. Die Finanzierung der Kosten in Höhe von 35.000,- € wurde per Sonderumlage herbeigeführt. Der auf die Wohnung entfallene Anteil in Höhe von 5.921,30 € wurde vom Eigentümer bereits bezahlt.

Ausstattung:

Wohn-/Esszimmer 29,90 m², Küche mit Fenster 6,30 m², Schlafzimmer 14,33 m², Kinderzimmer 10,19 m², Tageslichtbad mit Badewanne und WC 5,55 m², Abstellraum 2,53 m², Diele 12,59 m², Balkon 5,54 m² : 2 = 2,77 m², Terrasse 8 m² : 4 = 2 m², Privatgarten

Die Wohnfläche beträgt ca. 84 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Eigentümer ca. 304,- €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil, der Privatgarten, sowie ein kleines Gerätehaus.

Exposé - Objekt-Nr.: 300084

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 20.751,59 €.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 104,5 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1992, Baujahr Wärmeerzeuger: 1992

Energieeffizienzklasse: D

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

210.000,00 €

+ 10.000,00 € Einzelgarage mit vorgelagerten PKW-Stellplatz

220.000,00 €

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

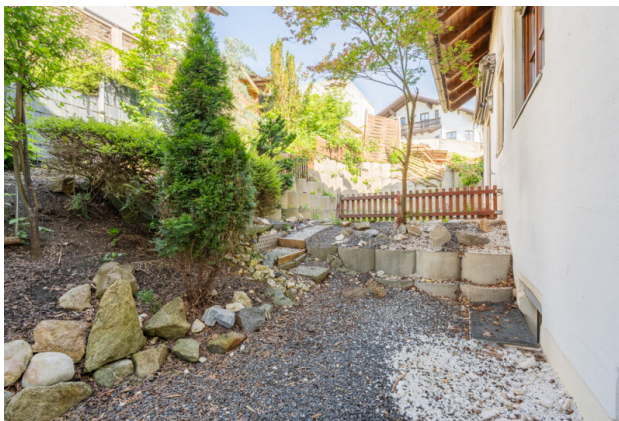
Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder







Grundrisse

