Frei und sofort bezugsfertig! Ruhige lichtdurchflutetet 3-Zimmer-Maisonettewohnung und Balkon



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

Kaufpreis:	**154.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 67,00 m²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	5.000,00 EUR
Hausgeld:	399,00 EUR
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

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

Energieeffizienzklasse:	F	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Dusche	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Nur wenige Minuten vom Passauer Stadtzentrum entfernt befindet sich diese Wohnung in einer angenehm ruhigen und grünen Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, wenig Verkehr und einer fast schon ländlichen Atmosphäre und das, obwohl die Innenstadt, die Altstadt und die Universität sehr gut erreichbar sind. Die Lage verbindet damit zwei Vorteile, die in Passau nur selten in dieser Form zusammentreffen: ruhiges Wohnen im Grünen und kurze Wege in die Stadt. Gerade für Eigennutzer, Studenten, Stadtmenschen oder Kapitalanleger ist diese Kombination besonders attraktiv. Vom Balkon aus genießt man einen schönen Blick ins Grüne. Die umliegenden Hänge und die naturnahe Umgebung vermitteln ein angenehmes Wohngefühl mit hohem Erholungswert.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die Stadtbusanbindung ist gut, zudem sind das Passauer Zentrum, die Altstadt sowie die Universität in überschaubarer Entfernung erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe.
Hier wohnt man ruhig und zurückgezogen, ohne auf die Vorzüge einer stadtnahen Lage verzichten zu müssen.

Beschreibung:

Zum Verkauf steht eine bezugsfreie 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche, überdachtem Balkon und Außenstellplatz. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Wohnräume.
Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten, im Jahr 1989 errichteten Wohnanlage. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
Die Wohnung beginnt im 1. Obergeschoss und erstreckt sich mit ihrer oberen Wohnebene bis in das Dachgeschoss.
Durch die Aufteilung über mehrere Wohnebenen entsteht ein individuelles Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung unterscheidet.
Das Raumangebot umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.
Ein besonderes Highlight ist der überdachte Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Hier lässt sich die ruhige Wohnlage besonders genießen. Die durchgängig verlegten Terrakottafliesen verleihen der Wohnung ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild. Die Wohnung steht leer und kann somit kurzfristig selbst bezogen oder neu vermietet werden. Dadurch eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Eigennutzer und Kapitalanleger.
Die Ausstattung entspricht teilweise noch dem Stil des Ursprungsbaujahres. Insbesondere Fenster, Türen, Badezimmer und weitere Ausstattungsdetails bieten perspektivisches Modernisierungspotenzial. Käufer erhalten dadurch die Möglichkeit, die Wohnung nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.
Für das Gebäude liegt ein Sanierungsfahrplan vor. Nach den derzeit vorliegenden Informationen wurden daraus von der Eigentümergemeinschaft bislang keine konkreten Maßnahmen beschlossen.

Ausstattung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Bad/WC mit Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC, Balkon, Kellerabteil.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 67 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen oder neu vermietet werden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein Kellerabteil sowie ein Pkw-Stellplatz und eine neuwertige Einbauküche.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Eigentümer 399,00 €,

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 laut vorliegenden Angaben 63.179,78 €.

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:

154.000,00 €
+ 5.000,00 € Pkw-Stellplatz
159.000,00 €

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



Alexander Resch
Vermietungsabteilung

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171/ 348 22 14
eMail: alexander.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder

























Grundrisse


Balkon
Wohnzimmer
Küche
Gäste-
WC
Flur
Schlafzimmer
Bad
Büro
DF
DF