

---

## Familienfreundliche Stadtwohnung in Passau-Auerbach

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>260.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 93,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	12.000,00 EUR
Hausgeld:	411,00 EUR
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 114,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse: D

<b>Befeuerungsart:</b>	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Tiefgarage	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Wasch- Trockenraum	Fahrradraum
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau-Auerbach, dort in einer auf Tempo 30 reduzierten Anwohnerstraße liegt diese spannende Wohnung. Nur wenige Kilometer sind es von hier bis zur Stadtmitte.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Das Stadtzentrum erreichen Sie problemlos in ca. 5 Autominuten. Wahlweise können Sie auch per Stadtbus in die City fahren. Die Haltestelle liegt wenige Augenblicke von Ihrer Haustür entfernt. Günstige Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, Apotheken, Metzgerei, Bäckerei usw. finden Sie in einem 1,5 km Radius.

### Beschreibung:

Die beste Art zur Vermögensbildung ist die eigengenutzte Immobilie. Nutzen Sie die nach wie vor günstigen Zinsen und werden Sie Wohnungseigentümer.

Wenn Sie diese Wohnung mieten würden, so müssen Sie monatlich knappe 1.000,- € Nettomiete bezahlen. Mietsteigerungen in Zukunft nicht eingerechnet! Wenn Sie sich jetzt zum Kauf entschließen und 40.000,- € Eigenkapital einsetzen, so fällt die monatliche Rate an die Bank ähnlich aus. Sie sollten jetzt unbedingt handeln, nutzen Sie die Chance!

Die Daten zur Wohnung: ca. 93,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zwei Kinderzimmern, geräumigen Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, helle Küche, modernes Wannenbad, extra-WC, Abstellraum, Garderobe, Flur und Balkon.

Das mehrgeschossige Wohnhaus (Baujahr 1982) wurde zu der Zeit typischen Bauweise errichtet. Das Gebäude ist mit einem Lift ausgestattet, welche bis zur 4. Etage fährt. Die Wohnung liegt im 5. und letzten OG. Das Gebäude vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck und wurde fortlaufend von der Eigentümergemeinschaft instandgehalten.

### Ausstattung:

- Barrierefreier Zugang
- 5. und letztes OG / niemand wohnt mehr über Ihnen
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Extra WC
- Geräumiger Flur
- Abstellraum und Garderobe
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Drei Schlafräume (Platz für Kinder oder Homeoffice)
- Gemütliche Sonnenloggia
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Besonderheit: Nur im Wohnzimmerbereich grenzt eine Nachbareinheit an diese Wohnung (Gebäude generell nicht hellhörig)
- Es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung

### Erfolgte Renovierungen in den letzten 10 Jahren:

- Komplette Bad- und Gäste-WC-Renovierung in 2015/2016
- 2022 Einbau von 3-fachverglasten Fensterelementen in der ganzen WEG
- Alle Zimmer (außer Gang und Abstellraum) wurden mindestens einmal gestrichen
- Gesamte Steuerungseinheit-/Kasten für die Fußbodenheizung (für alle Heizkreise) wurden erneuert (alle Rohre, Ventile und auch der Heizungszähler (digital) wurden auf den neuesten Stand gebracht
- Sicherungskasten wurde erneuert
- Letztes Jahr wurde ein komplett neuer Lüfter im Gäste-WC verbaut
- Beide Wasserzähler wurden in der Wohnung getauscht
- Waschmaschine und Spülmaschine wurden erneuert

- Die Balkonwände werden dieses Jahr noch im Rahmen der kompletten Fassadensanierung erneuert (die Sonderzahlung für die Fassadensanierung wurde bereits von dem Eigentümer 2023 bezahlt)  
- 2008/2009 wurde beide Leitungswasserstränge in der Wohnung erneuert, sowie eine komplette Dachsanierung incl. Wärmedämmung durchgeführt

**Raumaufteilung:**

Wohnzimmer, Küche, Bad/Dusche/WC, Gäste-WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer I, Kinderzimmer II, Flur, Abstellraum, Garderobe, Balkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 93,37 m<sup>2</sup>.

**Sonstige Angaben:**

Die Wohnung kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 411,- €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist die bewegliche Anbauküche.

Die Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 // 113.306,65 €

An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Fahrradraum, sowie Wasch- und Trockenraum vorhanden.

Neben einen Tiefgaragenstellplatz wird ein Raum in der Tiefgarage mitverkauft, welcher derzeit in 4 Kellerabteile aufgeteilt ist. Ein Rückbau in den Tiefgaragenstellplatz kann, nach Absprache mit der WEG, möglich sein.

Des Weiteren nutzt der Eigentümer seit vielen Jahren einen Stellplatz in der Tiefgarage für sein Motorrad. Die Fläche ist mit seinem Kennzeichen versehen. Dieser Platz ist nicht im Eigentum des Verkäufers, wird allerdings als Gewohnheitsrecht an den Käufer übertragen. Ein Rechtsanspruch hieraus entsteht nicht!

**Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis  
Endenergieverbrauch: 114,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieträger: Erdgas E  
Baujahr Wohngebäude: 1982, Baujahr Wärmeerzeuger: 2001  
Energieeffizienzklasse: D

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

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

260.000,00 €  
+ 12.000,00 € TG-Stellplatz  
+ 8.000,00 € Kellerabteile  
**280.000,00 €**

**Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> 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](mailto:thomas.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---





---

## Grundrisse

---

