Pfiffige Singlewohnung in bevorzugter Stadtlage!



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

Kaufpreis:	**Auf Anfrage**
Wohnfläche:	ca. 29,60 m²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	136,00 EUR
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	173,75 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	F

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	Pantry	
Stellplatz:	Carport	
Sanitär:	Dusche	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Passau, Haidenhof-Süd diese Wohnlage ist als bevorzugte Stadtlage bekannt. Die Zufahrt zu Ihrer Wohnung erfolgt über eine reine Anwohnerstraße/ Sackgasse.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine öffentliche Stadtbusverbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die nächste Autobahnauffahrt (5 km), sowie das Stadtzentrum von Passau (2 km) und den Hauptbahnhof Passau (2 km) können Sie in wenigen Autominuten erreichen. Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten (DEZ Passau bzw. Stadtgalerie) sowie viele Freizeitangebote (Hallenband mit Saunalandschaft, Freibad, Eisarena, Messepark), finden Sie im nahegelegenen Kohlbruck bzw. im Stadtzentrum

Beschreibung:

Entscheidend bei Ihrer Immobilieninvestition sollte die Lage sein. Fast alles lässt sich an einer Immobilie ändern, nur nicht der Standort. Gerade deshalb ist es dringend erforderlich diesem Punkt die größte Aufmerksamkeit zu widmen. Nicht zuletzt ist es die Lage, die hauptsächlich den Wert einer Immobilie bestimmt.
Überzeugen Sie sich selbst von der A-Lage des Standorts dieses pfiffigen Appartements Sie werden begeistert sein.
Das Mitte der 80er Jahre erstellte Mehrfamilienhaus besteht aus nur 7 Wohnungen und befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Die Außenfassade wurde 2023 neu gestrichen und die Balkone samt Belag erneuert. Weiter wurden Schreiner.- und Spenglerarbeiten an der Fassade durchgeführt.
Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand. Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im 1. OG. Die pfiffige Raumaufteilung mit kompaktem Schlafzimmer, zentralen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit eingebauter Kochzeile und Duschbad ist perfekt für einen Singlehaushalt ausgelegt. Von dem überdachten, ansprechenden Sonnenbalkon haben Sie bzw. Ihr Mieter einen herrlichen Ausblick.

Ausstattung:

Sanierungen in der WG in 2023/2024:

- Kamineinfassung erneuert
- Dachrinne erneuert
- Fassadenanstrich
- Balkone mit Fliesen auf Stelzlagern erneuert
- Schreinerarbeiten an den Balkonen
- Anstrich der Carports

Raumaufteilung:

Kleines Schlafzimmer, Wohn-/Ess-/Kochbereich, Duschbad raumhoch gefliest, Eingangsdiele, Sonnenbalkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 29.60 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt ca.136,00 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist eine Singlekochzeile, sowie ein abgeschlossener Kellerabteil mit Strom und Lichtauslass.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2025 betrug 27.983,60 €.

Im Keller der WEG ist ein Waschmaschinenanschluss mit einem extra für diese Wohnung vorgesehenen Waschmaschinenplatz vorhanden.

Für Kapitalanleger: Aufgrund der Nähe zur PTA-Schule in Passau hat der Eigentümer über viele Jahre hinweg das Appartement an PTA-Schülerinnen für 370,- € netto vermietet. Die Nachfrage war immer sehr groß.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergieverbrauch: 173,75 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 1985, Baujahr Anlagentechnik: 2013
Energieeffizienzklasse: F

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

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


Eingang
3,16 m²
Bad/WC
4,52 m²
Wohn-/Schlafzimmer
Küche/Essen
Balkon
4,59 m²