Schön aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und herrlichem Ausblick – auch ideal für Eigennutzer

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

Kaufpreis:	**280.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 103,25 m²
Zimmer:	7
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	30.000,00 EUR
Hausgeld:	451,00 EUR
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	109,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Tiefgarage	
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	WG-geeignet
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Passauer Stadtteil Grubweg. Das überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umfeld verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Passauer Innenstadt.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist das Passauer Stadtzentrum gut erreichbar.

Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.
Im Jahr 2014 wurde die Wohnung saniert. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem die Einbauküche, Bodenbeläge, sowie die Teile der Wasserleitungen saniert. Die Wohnräume sind mit Parkettböden, Vinyl bzw. Fliesen ausgestattet.
Von der Wohnungseingangstür kommen Sie in den Windfang.
Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Stellfläche für Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie über einen kleinen Flur sowohl in das Schlafzimmer als auch auf den Balkon. Dieser bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne.
Das Bad und das Gäste-WC wurde im Rahmen der Sanierung vollständig erneuert. Auch die Küche wurde saniert und verfügt über eine neuwertige Einbauküche.
Das Raumangebot bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf als auch für Familien oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ausstattung:

Windfang (2,66 m²), Gäste-WC (2,25 m²), Kinderzimmer (8,55 m²), Wohnzimmer (35,73 m²), Balkon (3,78 m²), Abstellraum (3,96 m²), Küche (9,01 m²), Flur (4,17 m²), Schlafzimmer (16,07 m²), Bad (5,53 m²), Kinderzimmer II (11,54 m²)

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 103,25 m²

Sonstige Angaben:

Durch die vorherige Nutzung der Eigentümer, welche bereits umgezogen sind, ist die Wohnung ab sofort beziehbar. Somit ist die Wohnung auch für Eigennutzer besonders interessant.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche sowie zwei Tiefgaragenstellplätze und ein Kellerabteil.

Das derzeitige Hausgeld beträgt laut Hausverwaltung ca. 15,00 € für die beiden Tiefgargenstellplätze und 451,00 € für die Wohnung.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 betrug: 35.277,99 € für die Tiefgarage und 18.566,64 € für die Wohnanlage.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 109 kWh/(m²a)
Energieträger: H-Gas/ Schweres Erdgas
Baujahr Wohngebäude: 1976, Baujahr Anlagentechnik: 1998

Energieeffizienzklasse: D

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

280.000,00 €
+ 30.000,00 € 2 x Tiefgaragenstellplatz
310.000,00 €

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

Alexander Resch
Vermietungsabteilung

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

Weitere Bilder

Grundrisse

Du./WC
2,75 m²
Kind 1
8,55 m²
Küche
9,01 m²
Eltern
16,07 m²
WF
2,06 m²
Flur
4,17 m²
Bad
6,53 m²
Wohnraum
35,73 m²
Kind 2
11,54 m²
Abst.
3,96 m²
Balkon
½ = 3,78 m²