PASSAUER IMMOBILIEN
RESCH & SÖHNE
Ihr Familienbetrieb seit 1968

Langjähriger Mieter- Solide Wertanlage! Gelungene 2-Zimmer-Wohnung- Oberhausblick in Passau-Grubweg

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	**119.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 65,30 m²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	271,00 EUR
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil/Voll renovierungsbedürftig
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	123,40 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Fenster Tageslichtbad	Wanne
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	renovierungsbedürftig	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Absolut ruhige Wohnlage. Bedingt durch die Höhenlage genießt man einen freien Blick Richtung Oberhaus. Die Zufahrt zur Wohnung erfolgt über eine Anwohnerstraße.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Das Stadtzentrum erreichen Sie problemlos in 5 Autominuten. Wahlweise können Sie auch per Stadtbus in die City fahren. Die Haltestelle liegt nur wenige Augenblicke von Ihrer Haustüre entfernt. Günstige Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Fachärzte, Geldinstitute, Apotheke, usw. finden Sie in 5 - 10 Gehminuten Radius.

Beschreibung:

Eine Immobilie sollte in keinem Anlageportfolio fehlen. Gerade im Hinblick auf die aktuellen Rentendiskussionen macht eine private Vorsorge Sinn.
Diese ca. 65 m² große 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer 1970 erstellten Wohnanlage und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung.
Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den zur Sonne ausgerichteten Balkon, der einen schönen Blick auf die Veste Oberhaus bietet. Neben einem geräumigen Schlafzimmer verfügt die Wohnung über eine separate Küche. Das Duschbad ist mit einem Fenster ausgestattet; das WC befindet sich in einem separaten Raum. Der zentrale Flur verbindet die einzelnen Räume miteinander.
Die Wohnungen werden über ein großzügiges, helles Treppenhaus erschlossen. Die WEG ist mit einem Lift ausgestattet.
Bei der Eigentümerversammlung vom 11.11.2025 wurde über eine Dachsanierung, Sanierung der Fassade und der Balkone gesprochen. Die Kostennote für alle diese Maßnahmen wurde auf 625.500,- € geschätzt. Die Wohnung hat einen Anteil von 191/10.000tel am Gesamteigentum. Es wurden keine Beschlüsse gefasst. Die weitere Vorgehensweise soll bei der Eigentümerversammlung 2026 (geplant Ende November 2026) besprochen werden. Eine mögliche Sonderumlage wurde bei der Preisfindung bereits berücksichtigt.

Der Mieter bewohnt die Immobilie seit 01.08.2003 und möchte gerne weiter wohnen bleiben. Perfekt für Kapitalanleger die ein langjähriges angenehmes Mietverhältnis übernehmen möchten.

Ausstattung:

Wohnzimmer 23,04 m², Schlafzimmer 14,30, Küche mit Fenster 8,42 m², Tageslichtbad mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss 3,76 m², separates WC 1,45 m², Flur 6,30 m², kleine Garderobe/Einbauschrank 0,81 m², Sonnenbalkon 7,22 m² (3,61 m²=1/2)

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 65,30 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 01.08.2003 vermietet.

Die Eigentümer haben eine Mieterhöhung zum 01.01.2027 auf 419,12 Euro netto + 14,55 Euro Pkw-Stellplatz = 433,67 Euro + 94,75 HZ/NK = 528,42 Euro brutto vorgenommen.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 215,28 € zzgl. 55,72 € Instandhaltungsrücklage = gesamt 271,- €.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 / 132.603,95 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil. Die in der Wohnung befindliche bewegliche Anbauküche ist

im Eigentum des Mieters.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 123,4 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas E
Baujahr Wohngebäude: 1970
Baujahr Wärmeerzeuger: 2021
Energieeffizienzklasse:D

Maklercourtage: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des Kaufpreises.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen;

114.000,00 € Wohnung
\+ 5.000,00 € Pkw-Stellplatz
119.000,00 € Gesamtkaufpreis

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

Thomas Resch
Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 673 26 59
eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder

Grundrisse