Passau-Haidenhof/Nord: 2-Zimmer-Wohnung, Westbalkon, Einbauküche, komplett neu renoviert mit Festgarage



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

Kaufpreis:	**205.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 66,00 m²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	15.000,00 EUR
Hausgeld:	303,00 EUR
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	124,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

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

Beschreibung

Lage:

Passau-Haidenhof/Nord dort in ruhiger Siedlungslage. Beste Verkehrsanbindung: Bushaltestelle in Sichtweite. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.
Mikrolage: die Wohnung befindet sich im 3. Stock, was in der Natur der 4. Etage entspricht, weil der Zugang zum Haus im Untergeschoss ist.
Die Wohnung ist barrierefrei begehbar: Man hat einen ebenerdigen Zugang ins Haus, es gibt einen Aufzug.
Die Lage ist völlig ruhig.

Beschreibung:

Kaufen und Einziehen! Sie erwerben eine Wohnung, welche kürzlich völlig neu renoviert wurde und somit von der Ausstattung her einer Neubau-Wohnung gleich zu setzen ist. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Bad: komplett neu, bodenebene Dusche mit großem Duschbereich und Glasabtrennung, neue Fliesen, neue Ausstattung
- Bodenbeläge: neu
- Neue hochwertige Einbauküche mit Cerankochfeld, Spülmaschine und Kühlschrank
- neue Fenster
- neue Wohnungsinnentüren
- Renovierung der Wände
- Steckdosen/Lichtschalter/Hörer Sprechanlage in der Wohnung neu

Die Wohnung ist genial: Sie befindet sich im 3. Stock des Hauses (der Zugang ist im Untergeschoss, also in der 4. Etage) und orientiert sich nach Westen. Auf Ihrer großzügigen, fast 10 m² großen Loggia genießen Sie ab Mittag bis zum Sonnenuntergang die Sonne. So können Sie nach der Arbeit in der Spätnachmittagssonne auf Ihren Balkon entspannen. Durch die umfangreiche Renovierung fühlt es sich an, als würde man in einem Neubau wohnen.
Betritt man die Wohnung, befindet man sich in einer großzügigen Diele. Hier ist gut Platz auch für Ihre Garderobe. Von hier aus hat man Zugang zu allen Räumlichkeiten. Rechts ist das Bad. Dieses wurde entkernt und vollständig erneuert. Das Highlight ist die großzügige Duschanlage mit großen Duschbereich und Glasabtrennung. Selbstverständlich wurden auch die Fliesen erneuert, Waschbecken, WC usw. Das Bad ist ein echter Wohlfühlbereich. Von der Diele gerade aus geht es ins Schlafzimmer. Der über 15 m² große Schlafraum ist hervorragend zu möblieren und durch das große Fensterelement, welches aus einer Pendeltür zum Hinaustreten auf die Loggia und einem weiteren Fenster besteht, sehr hell. Aber es gibt hier, wie im Wohnzimmer, auch Rollos, so dass Sie den Raum zum Schlafen verdunkeln können. Herzstück der Wohnung ist der über 25 m² große Wohn-/Essraum, offen hin zur Küche. Auch der Wohn-/Essraum verfügt über ein großes Glaselement mit Ausgang zur Loggia. Die Küche ist ausgestattet mit einer ebenfalls neuwertigen Einbauküche. Diese verfügt neben einem Cerankochfeld und einem Kühlschrank auch über einen Geschirrspüler. Wenn Sie sich auf der Loggia befinden, fühlen Sie sich wie im Urlaub. Die Lage ist absolut ruhig. Die Bebauung vor Ihrer Wohnung ist maximal zweigeschossig. Weit fällt der Blick nach Westen ins Umland. Nichts beeinträchtigt die Besonnung der Wohnung. Von der Loggia aus zu begehen ist ein praktischer Abstellraum zum Unterbringen von allem Möglichen. Die Wohnung verfügt ferner über einen Kelleranteil.
Die Loggia ist fast 10 m² groß und durch Größe wirklich hervorragend nutzbar.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: 2-Zimmer-Wohnung

Baujahr: 1973

Wohnfläche: ca. 66 m²

Zimmer gesamt: 2

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Heizungsart: Öl-Zentral

Endenergieverbrauch:124 kWh(m²a)

Effizienzklasse: D

Garage: Einzelgarage

Kaufpreis: 205.000, - € + 15.000,- € Garage = 220.000,- €

Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung 2025 neu
- Heizung: Öl-Zentral
- Bodenbeläge: Vinyl 2024 neu
- Bad: bodenebene Dusche, hochwertige Ausstattung 2024 neu
- Küche: Einbauküche 2024 neu
- Türen innen: weiße Türen, in Bad, Wohnraum und Schlafraum 2024 neu (Wohnungseingangstür wurde nicht erneuert).

Raumaufteilung:

Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur Loggia, Küche, Schlafzimmer mit Ausgang zur Loggia, Loggia nach Westen, Diele, Dusche/WC.

Garage:

Einzelgarage.

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist bezugsfrei und kann nach Terminvereinbarung bezogen werden.

Das derzeit zu zahlende Wohngeld beträgt 303,- €

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 102.700,- €

In den letzten zwei Jahren wurde die vollständige Fassade des Hauses inkl. Betonsanierung der Pflanztröge für einen sechsstelligen Betrag durchgeführt.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 124 kWh/(m²a)
Energieträger: Leichtes Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1973, Baujahr Anlagentechnik: 2019
Energieeffizienzklasse: D

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

205.000,00 €
\+ 15.000,00 € Festgarage
220.000,00 €

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



Günter Resch
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 /677 36 23
eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder

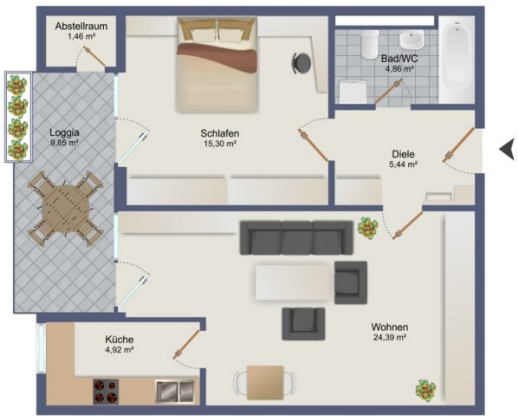









Grundrisse


Abstellraum
1,46 m²
Bad/WC
4,86 m²
Loggia
9,85 m²
Schlafen
15,30 m²
Diele
5,44 m²
Wohnen
24,39 m²
Küche
4,92 m²