

## Raum - ID Kompakte 2-Zimmer- Wohnung mit Wintergarten, Wannenbad, und Balkon in Passau/Heining



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 66,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	296,00 EUR
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	131,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	E	
<b>Befeuerungsart:</b>	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Sanitär:</b>	Fenster Tageslichtbad	Wanne
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Wintergarten	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Kelleranteil	Fahrradraum
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die Wohnung liegt mitten in Heining, in unmittelbarer Nähe der B8. Die Lage ist zwar nicht ganz leise, dafür bekommen Sie eine tolle Immobilie zu einem günstigen Preis.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Der Stadtteil bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der Bus hält in unmittelbarer Nähe und die nächste Autobahnauffahrt ist nur ein paar Kilometer entfernt. Fahrradbegeisterte können das ca. 4 km entfernte Stadtzentrum ebenerdig erreichen.

### Beschreibung:

Eigentum oder Miete? Die Zinsen sind wieder überschaubar. Die Mieten steigen, während die Kaufpreise auf einen guten Niveau liegen. Sie sollten jetzt Ihre Zukunft selbst in die Hand nehmen und Eigentümer einer Immobilie werden. Jetzt ist der beste Zeitpunkt zum Erwerb einer eigengenutzten Wohnung. Selbst wenn Sie den Kaufpreis voll finanzieren, macht das bei diesem Angebot Sinn.

Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoß einer Anfang der 90er Jahre erstellten, modernen und gepflegten Wohnanlage. Der Architekt hat bei der Raumaufteilung ganze Arbeit geleistet. Die knapp 66,67 m<sup>2</sup> verteilen sich auf ein geräumiges Schlafzimmer, Wohnbereich, zentraler Diele, Wannenbad, Küche und Wintergarten. In der Küche ist Platz für einen kleinen Esstisch und selbst einen praktischen Abstellraum hat die Wohnung zu bieten ein echtes Raumwunder! Weiter Details: Wintergarten, Einbauküche und geräumiger Keller! Nachteile: Die Wohnung liegt neben der Bahnlinie.

### Ausstattung:

Wohn/Essbereich 26,89 m<sup>2</sup>, Schlafen 16,17 m<sup>2</sup>, Küche mit Fenster 8,52 m<sup>2</sup>, Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, Raum hoch gefliest 4,38 m<sup>2</sup>, zentrale Diele 4,49 m<sup>2</sup>, Abstellraum 1,27 m<sup>2</sup>, Wintergarten 4,95 m<sup>2</sup>

Die gesamte Wohnfläche beträgt 67,95 m<sup>2</sup>, nach Abzug von 3% Putz = 66,67 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 296,00 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil.

Der Rücklagenstand für die gesamte WEG betrug zum 31.12.2024 / 60.641,30 €.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 131,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Erdgas E

Baujahr Wohngebäude: 1991 Baujahr Anlagentechnik: 1991

Energieeffizienzklasse: E

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

**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

---

