

---

**Langjähriger Mieter - solide Wertanlage! 3-Zimmer-Wohnung mit  
Sonnenbalkon und toller Aussicht**

---



---

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

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 79,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	292,00 EUR
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 94,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: C

**Befeuerungsart:** Gas Städtische Stromversorgung  
Städtische Wasserversorgung

**Küche:** EBK

**Sanitär:** Wanne

**Balkon/Terrasse:** Balkon

**TV:** Kabelanschluss

**Kommunikation:** DSL

**Zustand:** gepflegt

**Sonstiges/Wohnen:** Kelleranteil

**Möbliert:** nicht möbliert

**Fenster:** Kunststofffenster

**Böden:** Fliesen Laminat

**Derzeitige Nutzung:** vermietet

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Absolut ruhige, verkehrsarme Wohnlage. Bedingt durch die Höhenlage genießt man einen freien Blick über die Hügellandschaft des Passauer Landes. 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 im 5 10-Gehminuten-Radius.

### Beschreibung:

Wenn Sie Ihr Geld derzeit auf einem Sparbuch oder Tagesgeldkonto angelegt haben, werden Sie mit wenigen Zinsen abgespeist. Vernünftige Vorsorgemöglichkeiten sind Mangelware und denkt man an das Rentenalter, muss einem Angst und Bange werden. Machen Sie sich die immer noch günstigen Zinsen durch den Kauf einer Immobilie zu Nutzen und sorgen Sie jetzt für später vor.

Eine solide Bauqualität, seriöse Hausverwaltung, gepflegte Wohnung/Wohnanlage, die Raumaufteilung und natürlich die Wohnlage sind Punkte, die Sie bei Ihrer Investition berücksichtigen sollten. Diese Immobilie erfüllt alle Kriterien. Das überschaubare Mehrfamilienhaus wurde Ende der 70er Jahre errichtet und permanent in Schuss gehalten. Die Fassade ist ansprechend gestrichen, der Wärmeezeuger wurde 2004 getauscht, die Fenster in der Wohnung sowie im Treppenhaus wurden erneuert und das Dach überholt. Die Wohnung liegt im 3. und letzten OG. Es ist kein Lift vorhanden. Die Raumaufteilung mit zentralem Flur, 2 gut zu möblierenden Schlafzimmern, Wannenbad, extra WC, Wohnküche sowie geräumigen Wohnzimmer könnte besser nicht sein, auch einen Abstellraum hat der Architekt nicht vergessen. Das Highlight der Wohnung ist der geräumige Sonnenbalkon, welcher einen herrlichen Fernblick bietet. Die Mieter bewohnen die Immobilie seit dem 01.07.1979 und möchten gerne weiter wohnen bleiben. Perfekt für Kapitalanleger die ein langjähriges, angenehmes Mietverhältnis übernehmen möchten.

### Ausstattung:

Wohn-/ Essbereich 24,33 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 13,19 m<sup>2</sup>, Kinder-/ Arbeitszimmer 11,85 m<sup>2</sup>, Küche mit Fenster 8,81 m<sup>2</sup>, Bad raumhoch gefliest mit Abzug 4,19 m<sup>2</sup>, extra WC mit Abzug 1,77 m<sup>2</sup>, Diele 10,12 m<sup>2</sup> / 2,12 m<sup>2</sup>, Loggia 6,26 m<sup>2</sup> : 2 = 3,13 m<sup>2</sup>,

Die gesamte Wohnfläche beträgt 79,51 m<sup>2</sup>.

### Ausstattungsdetails:

- Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Extra WC
- Abstellraum in der Wohnung
- PVC bzw. Laminatböden
- Durchgehend erneuerte Kunststofffenster in der Wohnung (Einbau vor ca. 12 Jahren)
- Aktuell erneuerte Kunststofffenster im Treppenhaus
- Moderne Aluverblendungen an den Balkonen
- Durchgehend Rollläden in der Wohnung
- Gepflegter Zustand der gesamten WEG
- Großer Gemeinschaftsgarten

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist für 750,- € netto zzgl. 150,- € HZ/NK = gesamt 900,- € brutto vermietet. Die letzte Mieterhöhung ist zum Juni 2024 erfolgt.

## Exposé - Objekt-Nr.: 300033

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt 292,00 €.

Der Rücklagenstand aller Häuser betrug zum 31.12.2024 - 45.324,20 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil.

Ein Wasch- und Trockenraum steht der Gemeinschaft zur Verfügung.

Die Bewohnerin hat im Nachbarhaus einen Tiefgaragenplatz gemietet.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 94,9 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas E

Baujahr Wohngebäude: 1978

Baujahr Wärmeerzeuger: 2004

Energieeffizienzklasse: C

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**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](mailto:thomas.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---





---

## Grundrisse

---

