

Elegante Stadtwohnung in Passau nahe Zentrum!



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

Kaufpreis:	583.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 167,40 m²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	36.999,99 EUR
Hausgeld:	1.081,00 EUR
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	117,60 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK Speisekammer	offen
Stellplatz:	Tiefgarage	
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Bidet
Balkon/Terrasse:	Terrasse	Wintergarten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gehoben	gepflegt
Sonstiges/Wohnen:	Abstellraum	Kelleranteil
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

St. Anton zählt zweifelsohne zu einer der besten Wohnlagen in Passau. Der Grund dafür: Sie wohnen vollkommen ruhig, in angenehmer Nachbarschaft und sind trotzdem nur wenige Gehminuten von der Stadtmitte entfernt. Wohnungen in dieser Lage werden selten zum Kauf angeboten.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Der ZOB / Hauptbahnhof Passau, die Altstadt / Uni bzw. das Stadtzentrum liegen ca. 1 km entfernt und sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Die nächsten Bushaltestellen (Stadtbuslinie K3 sowie 1 und 2) liegen innerhalb der Fußläufigkeit. Die Autobahnauffahrten Passau-Süd und -Mitte liegen ca. 6 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen gelegenen Stadtzentrum.

Beschreibung:

2006 wurden die beiden ansprechenden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten in massiver Bauweise errichtet. Die gepflegte WEG wird von einer ortsansässigen Hausverwaltung betreut. Schon beim ersten Hinsehen werden Sie feststellen, dass die Eigentümergemeinschaft sehr fürsorglich mit dem Gemeinschaftseigentum umgeht. Die zum Verkauf stehende Wohnung beansprucht nahezu das komplette Erdgeschoss und ist vollkommen barrierefrei zu erreichen. Die großzügigen Räume werden von hellen, großflächigen Fliesen bzw. modernen Wischböden perfekt in Szene gesetzt. Klare Linien, viel Stellfläche für Ihre Möbeln und eine großzügige und nicht alltägliche Raumaufteilung erwartet Sie bei dieser Immobilie. Über 38 m² misst das Wohnzimmer mit anschließendem Fernsehraum. Das 20 m² große Schlafzimmer hat eine respektable Größe und schließt direkt an eine geräumige Ankleide an. Das Gäste- bzw. Homeofficezimmer ist ruhig gelegen. Drei Bäder in der Wohnung sorgen für viel Privatsphäre. Das Highlight ist der zentrale offene, großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit anschließendem Zugang zum knapp 16 m² großen Wintergarten. Besondere Ausstattungsmerkmale wie einen alten Kachelofen und Deckenspots/indirekte Beleuchtungen machen die Wohnung zu etwas besonderen. Neben dem besagten Wintergarten steht eine Terrasse, sowie ein Privatgarten zur Verfügung. Großzügige Fensterelemente sorgen für einen ausreichende Belichtung der einzelnen Räume.

Neben der bevorzugten Wohnlage, der architektonisch reizvoll gestalteten Gebäude und der gepflegten WEG ist die Raumaufteilung etwas Besonderes und kaum ein zweites Mal zu finden.

Ausstattung:

- Großer offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit anschließendem Fernsehzimmer
- Durchgehende indirekte Beleuchtungen/Deckenspots
- Durchgehend Fußbodenheizung
- Video-Gegen-Sprechanlage
- Großfläche Fliesen in den Wohnräumen
- Alter Kachelofen
- Moderne Einbauküche
- Durchgehend Kunststofffenster mit Rollläden
- Zwei Bäder + ein Gäste-WC
- Platz für Waschmaschine, Trockner/Hauswirtschaftsbereich
- Große Fensterelemente
- Warmer Wintergarten
- Einbaumöbel mit Spiegel im Hauptbad
- Terrasse
- Privatgarten
- Lift im Haus mit Direktanbindung zur Tiefgarage
- Elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung
- Whirlpool Badewanne

Raumaufteilung:

Kochen/Essen 28,31 m², Speis 1,62 m², WC 2,68 m², Abstellraum 2,83 m², Diele 10,51 m², Wohnen 25,88 m², Fernsehen 12,40 m², Ankleide 7,83 m², Schlafen 19,56 m², Garderobe 3,04 m², Eingang 3,92 m², Flur 4,68 m², Gast 15,09 m², Bad 1 10,36 m², Bad 2 2,54 m².

Wohnung: $151,25 \text{ m}^2 - 3 \% \text{ Putz } 4,54 \text{ m}^2 = 146,71 \text{ m}^2 + \text{Wintergarten } 15,93 \text{ m}^2 + \text{Nordwestterrasse } 19,04 \text{ m}^2 : 4 = 4,76 \text{ m}^2$.

Die gesamte Wohnfläche beträgt somit 167,40 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt 1.019,- €, sowie pro Tiefgarage 23,- € (3 Stück) = gesamt 1.088,- €. Die Vorauszahlung beinhaltet u. a. einen Abschlag für Wasser, Heizung, Hausmeister, Rücklagen etc.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 Haus A: 58.674,67 €, Haus B: 47.973,59 € bzw. für die TG-Anlage 21.314,00 € = gesamt 127.962,26 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche, sowie zwei abgeschlossene Kellerabteile mit ca. 9,24 m² bzw. ca. 15,31 m² Nutzfläche.

Weiter sind der Wohnung zwei Gartenanteile zugewiesen: Garten Nord ca. 43 m², Garten Süd ca. 71 m². Darüber hinaus steht noch eine Lagerfläche (Holzlager) mit ca. 12 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 117,6 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas E

Baujahr Wohngebäude: 2005

Baujahr Wärmeerzeuger: 2005

Energieeffizienzklasse: D

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

	583.000,00 € Wohnung
+	13.000,00 € TG-Stellplatz Nr.2 (mit abgeschlossenem Tor)
+	12.000,00 € TG-Stellplatz Nr.3
+	12.000,00 € TG-Stellplatz Nr.4
	620.000,00 €

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



Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

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

Weitere Bilder







Grundrisse

