

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenterrasse und Blick ins Grüne - Ihr neues Zuhause in Passau-Haidenhof-Süd



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 62,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	455,00 EUR
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	E	
<b>Befeuerungsart:</b>	Fern Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Tiefgarage	
<b>Sanitär:</b>	Wanne	
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	Terrasse
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Wasch- Trockenraum Fahrradraum	WG-geeignet
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	vermietet	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Wenige 100 Meter von der Universität bzw. vom Passauer Klinikum entfernt und doch in ruhiger, grüner Wohnlage mit tollen Ausblick auf die Naturlandschaften des Inns. Die UNI ist über einen herrlichen Fahrradweg entlang des Inns in wenigen Minuten erreichbar eine Traumlage für Studenten!

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle des ständig verkehrenden Stadtbusses liegt in unmittelbarer Nähe. Die Entfernung zur City beträgt ca. 1,5 km.

### Beschreibung:

Stellen Sie sich vor, jeden Morgen von warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer uneinsehbaren Terrasse begrüßt zu werden und den Tag mit einem herrlichen Blick über die Naturlandschaften des Inns zu beginnen. Genau das bietet Ihnen diese liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss eines ruhigen Terrassenhauses ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

Bereits beim Eintreten in die Wohnung spürt man die angenehme Offenheit der Räume. Der praktische Eingangsbereich bietet Platz für die Garderobe hier beginnt das Gefühl von Zuhause.

Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und dank der großen Fensterfront wunderbar lichtdurchflutet. Er bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lässt sich flexibel gestalten: Ob gemütliche Sofaecke mit Essplatz oder Arbeitsplatz hier finden Ihre Wohnideen Raum. Der direkte Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft eine fließende Verbindung zwischen Innen und Natur.

Die Terrasse selbst ist ein echtes Highlight: ruhig gelegen, mit schönem Blick ins Grüne, bietet sie ausreichend Platz für Sitzmöbel, Pflanzen oder kleine Wohlfühloasen. Ein Ort, der zu jeder Tageszeit zum Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe. Hier entsteht ein Rückzugsort, der Geborgenheit vermittelt und ausreichend Platz für Bett, Schrank und persönliche Akzente bietet.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und mit einer Einbauküche ausgestattet. Kurze Wege und gute Arbeitsflächen machen das Kochen angenehm.

Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und zeitlos. Es ist praktisch ausgestattet und bietet alles, was man für den täglichen Komfort benötigt.

### Ausstattung:

Wohnzimmer 18,01 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 14,63 m<sup>2</sup>, Wohnküche mit EBK und Fenster 9,88 m<sup>2</sup>, raumhoch weiß gefliestes Bad/ WC mit Abzug 4,17 m<sup>2</sup>, Flur mit viel Platz 10,30 m<sup>2</sup>, Südwestterrasse 5,54 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 62,53 m<sup>2</sup>.

### Erfolge Renovierung seit 2018:

- 2018 Erneuerung der Heizung
- 2018 Flachdachsanieierung Teil I
- 2020 Fassadensanieierung
- 2021 Flachdachsanieierung Teil II
- 2022 Allgemeine Fenster wurden getauscht

### Sonstige Angaben:

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist eine Kellerbox, die Einbauküche sowie ein TG-Stellplatz.

Die Wohnung ist derzeit an 2 Studentinnen zu folgenden Konditionen vermietet: 480,00 € netto + 250,00 € ZH/NK/Strom = 730,00 € brutto.

## Exposé - Objekt-Nr.: 200061

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 455,00 €.

Auf Grund einiger Sanierungen wie neues Flachdach, neu gestrichen, etc., sollen die Rücklagen wieder aufgestockt werden.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 beträgt 34.537,47 €.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 141 kWh/(m²a)

Energieträger: Fern-/Nahwärme

Baujahr Wohngebäude: 1984, Baujahr Wärmeerzeuger: 2001

Energieeffizienzklasse: E

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

**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**



### **Michael Resch**

Geschäftsführung, IT-Management

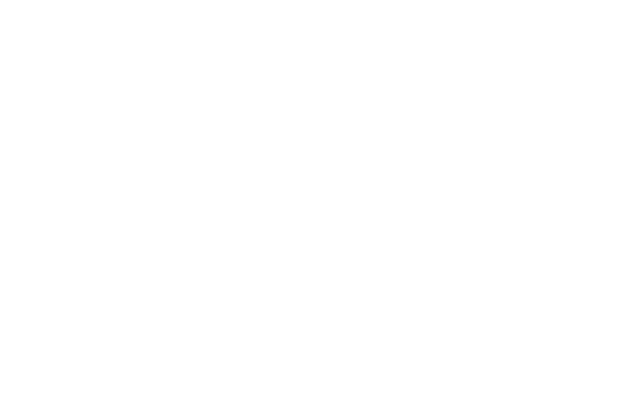
Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 450 60 12

eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

**Weitere Bilder**





---

## Grundrisse

---

