
Stadtwohnung: Ideal für Senioren bzw. Familien!



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

Kaufpreis:	402.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 80,00 m ²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	23.000,00 EUR
Hausgeld:	215,29 EUR
Baujahr:	1936
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 545,50 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Befeuerungsart:	Pellet Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Terrasse	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Passau, St. Anton - diese Wohnlage ist als bevorzugte, ruhige Stadtlage bekannt. Die Zufahrt zu Ihrer Wohnung erfolgt über eine reine Anwohnerstraße.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine öffentliche Stadtbusverbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die nächste Autobahnauffahrt (5 km), sowie das Stadtzentrum von Passau (2 km) und den Hauptbahnhof Passau (2 km) können Sie in wenigen Autominuten erreichen. Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten (DEZ Passau bzw. Stadtgalerie) sowie viele Freizeitangebote (Hallenband mit Saunalandschaft, Freibad, Eisarena, Messepark), finden Sie im nahegelegenen Kohlbruck bzw. im Stadtzentrum

Beschreibung:

Entscheidend bei Ihrer Immobilieninvestition sollte die Lage sein. Fast alles lässt sich an einer Immobilie ändern, nur nicht der Standort. Gerade deshalb ist es dringend erforderlich diesem Punkt die größte Aufmerksamkeit zu widmen. Nicht zuletzt ist es die Lage, die hauptsächlich den Wert einer Immobilie bestimmt.

Überzeugen Sie sich selbst von der A-Lage des Standorts dieser einzigartigen 3,5-Zimmer-Wohnung Sie werden begeistert sein. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss/Hochparterre eines 1936 erstellten, attraktiven Passauer Stadthauses. Das charmante Gebäude ist mit einer frischen Fassade ausgestattet und die Gemeinschaftsflächen/Grünanlagen machen einen gepflegten Eindruck. 2005 wurde eine neuwertige Pelletsheizung eingebaut.

Die zum Verkauf stehende Wohnung wurde von den Eigentümern 2024 kernsaniert. Die Sanierung umfasste den kompletten Fußbodenaufbau, neue Elektro-/Wasserleitungen, Fenster, Bodenbeläge, Bad, etc.. Sie können die Immobilie praktisch zum Erstbezug übernehmen. Auf Ihr Urteil über die praktische Raumaufteilung sind wir gespannt. Von der zentralen Diele aus haben Sie Zugang zu allen Räumen. Die Wohnküche bietet Platz für einen Esstisch, das Schlafzimmer ist praktisch geschnitten und gut zu möblieren. Das Kinder/- bzw. Arbeitszimmer ist optimal belichtet und das Badezimmer hochmodern ausgestattet. Von Wohnzimmer erreichen Sie die knapp 30 m² große, ruhig gelegene Terrasse. Laut Teilungserklärung ist es möglich, die Terrasse mit einem Wintergarten zu versehen. Baurechtliche Voraussetzungen sind vom Eigentümer selbst zu prüfen. Die moderne Ausstattung der Böden, des Bades und der Küche lässt keine Wünsche offen.

Besonderheit: Im Dachgeschoss des Gebäudes stehen dem Eigentümer dieser Wohnung noch ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Möglicherweise könnte man durch einen Ausbau dieser Räume weiteren Wohnraum für ein erwachsenes Kind, Pflegepersonal etc. schaffen.

Auch steht noch ein WC in Dachgeschoß zur gemeinschaftlichen Benutzung zur Verfügung.

Weiter wird das gemeinsame Gartengrundstück im Moment von beiden Eigentümern bewirtschaftet und genutzt.

Ausstattung:

- 3-fach verglaste Kunststofffenster in allen Räumen
- Neues Edelstahlrohr für den Holzofen
- Durchgehend elektrische Rollläden
- Hochwertiger, handgebürsteter Parkettboden (Eiche weiß gekalkt) in allen Räumen
- Durchgehend weiße Türen
- Schiebetür im Wohnzimmer
- Sonnenterrasse
- Zwei Zusatzräume (möglicherweise ausbaufähig) im Dachgeschoss
- Kaminofenanschluss im Wohnzimmer
- Fliegengitter an allen Fenstern

Renovierungsarbeiten in 2024

Exposé - Objekt-Nr.: 300034

- Neue Elektroinstallation
- Durchgehend neue Fenster und Türen
- Neue Verputzung der Wände
- Fliesenarbeiten
- Heizungs-/Lüftung-/Sanitärarbeiten
- Neue Innentüren
- Einbauküche
- Statiker/Architekt
- Energieberatung
- Bodenbeläge
- Estricharbeiten

Die gesamten Umbaukosten betragen ca. 160.000,- Euro (vorhandene Rechnungen können weitergeben werden)

Raumaufteilung:

Wohnzimmer ca. 20,55 m², Schlafzimmer ca. 18,79 m², Büro/Gästezimmer ca. 8,68 m², Flur ca. 10,46 m², Bad ca. 5,45 m², Wohnküche ca. 12,90 m², Terrasse 30 m²

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 80 m²

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Im Haus befinden sich nur 2 Einheiten. Aktuell wurden noch keine Rücklagen gebildet. Alle anfallenden Kosten werden jeweils hälftig geteilt.

Die Hausverwaltung wird von den Eigentümern selbst durchgeführt, genauso wie die Hausreinigung und der Winterdienst.

Der Hausgeldverbrauch betrug im Jahr 2024 ca. 215,29 Euro.

Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche, die beiden Räume im Dachgeschoss, sowie eine Garage und ein Pkw-Stellplatz.

Der Keller ist Gemeinschaftseigentum, wobei dem Bewohner der gegenständlichen Immobilie zwei Abteile zur Nutzung überlassen wurden. Weiter ist noch ein Speicherabteil dieser Wohnung zugewiesen.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergieverbrauch: 545,5 kWh/(m²a)

Energieträger: Holzpellets

Baujahr Wohngebäude: 1936, Baujahr Wärmeerzeuger: 2005

Energieeffizienzklasse: H

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

402.000,00 €

+ 15.000,00 € Garage

+ 8.000,00 € Stellplatz

425.000,00 €

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

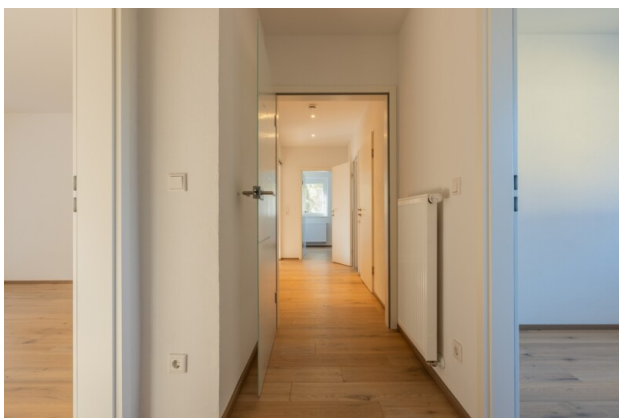
Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

