

Passau-Heining Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten



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

Kaufpreis:	144.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 53,32 m ²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	5.000,00 EUR
Hausgeld:	188,00 EUR
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 128,50 kWh/(m²*a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: D

Befeuerungsart: Gas Städtische Stromversorgung
Städtische Wasserversorgung

Küche: EBK

Stellplatz: Duplex

Sanitär: Wanne

Balkon/Terrasse: Wintergarten

TV: Kabelanschluss

Kommunikation: DSL

Zustand: gepflegt

Sonstiges/Wohnen: Kelleranteil Fahrradraum

Möbliert: teilweise möbliert

Fenster: Holzfenster Kunststofffenster

Böden: Fliesen Laminat

Derzeitige Nutzung: vermietet

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt mitten in Heining, in unmittelbarer Nähe der B8. Die Lage ist zwar nicht ganz leise, da Bahngleise hinter dem Haus verlaufen. Dafür bekommen Sie eine tolle Immobilie zu einem guten Preis.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Der Stadtteil bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung. Der Bus hält in fußläufiger und die nächste Autobahnauffahrt ist nur ein paar Kilometer entfernt. Fahrradbegeisterte können das ca. 5 km entfernte Stadtzentrum ebenerdig an der Donau entlang erreichen.

Beschreibung:

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer Anfang der 90er Jahre erstellten, modernen und gepflegten Wohnanlage. In der Wohnung wurden helle Buchenlaminatböden und Fliesen verlegt. Über die zentrale Diele gelangen Sie in alle Räumlichkeiten. Das Schlafzimmer orientiert sich zur Südseite der Wohnanlage während das Wohnzimmer mit Anschluss zum Wintergarten, Richtung Norden angelegt ist. Die Küche befindet sich in einem extra Raum und ist mit einer Einbauküche und einem Fenster ausgestattet. Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne versehen. Weiter gehört zur Wohnung ein geräumiger Keller und eine Duplex Garage.

Ausstattung:

Flur (7,06 m²), Schlafzimmer (12,45 m²), Bad/ WC mit WM-Anschluss (4,97 m²), Wohnzimmer (20,64 m²), Küche mit EBK (5,30 m²), Wintergarten (4,41 m²)

Die gesamte Wohnfläche beträgt nach Abzug von 3 % Putz ca. 53,32 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 01.10.2023 für 455,00 € netto + 25,00 € Duplex Garage + 120,00 € Vorauszahlung Betriebskosten = 600,00 € vermietet.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Hausverwalter 188,00 €.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 betrug 60.641,30 € für die Wohnanlage und 3.759,92 € für die Tiefgarage.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche, sowie ein Kellerabteil.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 128,5 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas E

Baujahr Wohngebäude: 1991, Baujahr Anlagentechnik: 1991

Energieeffizienzklasse: D

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

144.000,00 € Wohnung
+ 5.000,00 € Duplexgarage
149.000,00 € Gesamt

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



Alexander Resch

Vermietungsabteilung

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171/ 348 22 14

eMail: alexander.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



Grundrisse

