
**Kapitalanlage in Salzweg: 3-Zimmer-EG-Wohnung in ruhiger Lage mit
Festgarage und Garten**



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

Kaufpreis:	150.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 75,76 m ²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	396,00 EUR
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	126,00 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Fenster Bad/WC getrennt	Wanne Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Gartenmitbenutzung Wasch- Trockenraum	Kelleranteil
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Diese Wohnung befindet sich nahe dem Ortszentrum, aber in einer ausschließlich von Anliegern befahrenen Straße, die Ruhe und Abgeschiedenheit garantiert. Sie ist Teil eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur sechs Einheiten. Umgeben von vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Zentralität und wohnlicher Atmosphäre.

Verkehrsanbindung/Versorgungseinrichtungen:

Salzweg liegt nur 8 km östlich vom Passauer Stadtzentrum. Der Ort verfügt über eine vollständige Infrastruktur wie Supermarkt, Discounter, Bio-Markt, Geschäfte verschiedenster Art, Tankstellen, Allgemeinarzt, Fachärzte, Apotheke, Grund- und Hauptschule, Kindergarten. Linienbushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

Beschreibung:

Ein charmantes Mehrfamilienhaus in langlebiger Ziegelbauweise, erbaut 1984, umfasst sechs einzigartige Wohneinheiten auf drei Etagen Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss. Jede Etage beherbergt zwei Wohnungen. Das vollständig unterkellerte Gebäude bietet erheblichen zusätzlichen Stauraum. Die zum Verkauf stehende Erdgeschosswohnung besticht durch ihre durchdachten Komfortmerkmale.

Die vorausschauende Planung des Bauherrn zeigt sich in der Kombination aus effizienter Zentralheizung und einem zusätzlichen Kachelofen für feste Brennstoffe eine perfekte Lösung, um Heizkosten zu senken, besonders wenn Sie Zugang zu Holz haben.

Die ideale Raumaufteilung der Wohnung wird sofort beim Betreten deutlich. Vom Eingangsbereich aus öffnet sich ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, der ohne trennende Wände gestaltet ist, was ein freies und ungestörtes Wohnambiente schafft. Die angrenzende Loggia bietet Zugang zu einem eigenen Garten, ideal zum Entspannen und Genießen der frischen Luft. Ein Kachelofen im Wohnbereich sorgt für eine zusätzliche Note von Gemütlichkeit an kühlen Abenden.

Die separate Küche, ausgestattet mit einem eigenen Fenster, bietet eine funktionale und helle Kochumgebung. Die Wohnung bietet ein großzügiges Elternschlafzimmer und ein zusätzliches Zimmer, optimal nutzbar als Kinder- oder Arbeitszimmer. Sowohl das Badezimmer als auch das separate WC sind mit Fenstern ausgestattet, die für mehr Tageslicht und eine bessere Belüftung sorgen.

Ausstattung:

Offener Wohn-/Essbereich, Loggia, Kachelofen, Küche, Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC.
Die Wohnfläche beträgt ca. 75,76 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 01.01.2007 vermietet. Die Miete ist 420,- € netto + 240,- € ZH/NK = 660,- € brutto. Die Garage ist separat für 30,- € vermietet.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt monatlich ca. 396,00 €.

Zur Wohnung gehören eine Einzelgarage und ein eigener Garten.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 126 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl EL

Exposé - Objekt-Nr.: 300014

Baujahr Wohngebäude: 1984, Baujahr Anlagentechnik: 1999
Energieeffizienzklasse: D

Maklercourtage: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des Kaufpreises.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

143.000,00 € Wohnung
+ 7.000,00 € Garage
150.000,00 € Gesamtkaufpreis

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



Philipp Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0170 / 82 020 69
eMail: philipp.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

