
Provisionsfrei! Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 93,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 8,00 m ²
Zimmer:	2
Hausgeld:	260,00 EUR
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil-/Vollsaniiert

Kennwert:	98,00 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	C	
Befeuerungsart:	Öl	
Küche:	EBK	
Balkon/Terrasse:	Terrasse	
Zustand:	gehoben renoviert	neuwertig
Sonstiges/Wohnen:	Dachboden Kelleranteil	Gartenanteil
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen Passaus ruhig, zentral und bestens angebunden. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, einer angenehmen Nachbarschaft und kurzen Wegen zu allem, was das tägliche Leben benötigt. Die Lage vereint urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Die historische Altstadt von Passau, das Innufer sowie zahlreiche Grünflächen und Spazierwege liegen praktisch vor der Haustür und laden zum Flanieren, Verweilen oder Sporttreiben ein. Die Universität und das Klinikum sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage auch für Studenten, Berufspendler und medizinisches Fachpersonal attraktiv macht. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Mischung aus urbaner Infrastruktur, ruhigem Wohnen und naturnaher Umgebung perfekt für alle, die ein modernes Zuhause mit hohem Wohnkomfort suchen.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien verkehren in engem Takt und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Auch die überregionale Anbindung über die B12, B85 oder A3 ist bequem und schnell erreichbar.

Beschreibung:

Schon beim Eintreten vermittelt die Wohnung ein Gefühl von Großzügigkeit und Klarheit. Der zentral gelegene Flur schafft eine angenehme Verbindung zwischen den einzelnen Räumen und bietet durch seine offene Gestaltung viel Bewegungsfreiheit.

Das Herzstück der Wohnung ist das rund 27 m² große Wohnzimmer, das mit großflächigen Fenstern und dem direkten Zugang zur neu angelegten Terrasse beeindruckt. Der Außenbereich wurde vollständig neugestaltet und schafft mit über 20 m² Fläche eine private Wohlfühloase ideal für entspannte Abende, gesellige Runden oder sonnige Stunden im Freien. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage und den hochwertig aufbereiteten Parkettboden, der dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre verleiht perfekt als persönlicher Rückzugsort. Die großzügige Wohnküche mit rund 15 m² bietet nicht nur ausreichend Platz zum Kochen und Genießen, sondern wird durch den offen gestalteten Grundriss zum kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Sämtliche Leitungen wurden auch hier vollständig erneuert, sodass dem Einbau einer modernen Einbauküche nichts im Wege steht. Das Badezimmer präsentiert sich hochwertig kernsaniert mit neuen Sanitärinstallationen, geschmackvoller Fliesengestaltung und zeitgemäßer Ausstattung. Insgesamt entsteht ein harmonisches Gesamtbild aus moderner Funktionalität, stilvollem Design und hochwertiger Ausführung ideal für alle, die besonderen Wert auf Komfort und Qualität legen.

Ausstattung:

Wohnzimmer: ca. 27,72 m²
Schlafzimmer: ca. 20,37 m²
Kochen/Essen: ca. 15,00 m²
Bad/WC: ca. 5,00 m²
Flur: ca. 15,20 m²
Terrasse: ca. 20 m²

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 93 m²

Sonstige Angaben:

Die Immobilie wird komplett kernsaniert:

Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
Neuer Aufputz glatte, moderne Wände
Professionell aufbereitete Parkettböden im Wohnzimmer und Schlafzimmer
Neue Bodenbeläge in Flur und Küche

Exposé - Objekt-Nr.: 3008

Erneuerte Sanitärleitungen in Bad und Küche
Modernes Badezimmer
Neue Türen
Integrierte LED-Spots in Flur und Bad
Neue Heizkörper
Neu angelegte Terrasse mit ca. 20 m² Fläche
Neue Einbauküche

Mitverkauft sind 2 Kellerabteile.

Die aktuelle Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Eigentümer 260,00 €

In 2024 wurde eine neue Gas-Hybridheizung eingebaut!
Ein neuer Energieausweis wird gerade erstellt!

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 98 kWh/(m²a)
Energieträger: Leichtes Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1972 / Baujahr Wärmeerzeuger: 1996
Energieeffizienzklasse: C

Ansprechpartner



Patrick Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder







Grundrisse

