

Eine Rarität im gesuchten Wohngebiet!



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 76,22 m ²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	250,00 EUR
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	97,10 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	C
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Tiefgarage	
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon	Terrasse
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Terrakotta
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Makrolage Passau-Hacklberg zählt ohne Zweifel zu den bevorzugten Wohnlagen in Passau. Innerhalb Hacklberg ist die Mikrolage Am Wimhof von Insidern hochgeschätzt. Der Grund hierfür ist einfach: Sie wohnen innerhalb der Stadt, jedoch völlig ruhig und umgeben von sattem Grün und haben trotzdem eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle liegt im 3-Gehminuten-Radius. Ca. 1,5 km von dieser Wohnung entfernt befindet sich ein Supermarkt mit Bäcker- und Metzgerfiliale. Der hohe Freizeitwert mit vielen Wander- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür ist ein weiter Lagevorteil.

Beschreibung:

Außergewöhnliche 2-Zimmer-Penthouse Wohnung mit Tageslichtbad, offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich Sonnendachterrasse + Balkon in bevorzugter Wohnlage von Passau-Hacklberg/ Am Wimhof

Die Wohnung liegt im letzten Obergeschoss / Dachgeschoss eines überschaubaren Mehrfamilienhauses, welches in konventioneller Ziegelbauweise 1990 / Erstbezug 1991 von einem ortsansässigen Bauträger erstellt wurde. Das Haus befindet sich in einem fortlaufend gewarteten, Zustand: Es ist kein Lift vorhanden. Die gepflegten Gemeinschaftseinrichtungen (Außenanlagen) sind ein Beweis dafür, dass die umsichtige Hausverwaltung, sowie die gute Eigentümergemeinschaft perfekt harmonieren.

Das 10-Parteienhaus wird über ein großzügiges, helles Treppenhaus erschlossen. Die zum Verkauf stehende Wohnung ist etwas für Eigennutzer die Wert auf helles, großzügiges Wohnen legen. Auf der Wohntage gibt es nur einen unmittelbaren Nachbarn. Die restlichen drei Seiten sind allesamt mit Außenfenstern ausgestattet Querlüftung ist hier problemlos möglich.

Über eine zentrale Eingangsdiele/Garderobe werden alle Räume erschlossen. Das Schlafzimmer ist sehr geräumig und bietet viel Platz für Ihren Schrank. Das Badezimmer taghell und mit einer Dusche sowie Badewanne ausgestattet. Die Zentrale der Wohnung bildet der große, offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich Sie werden sich hier sehr wohl fühlen. Ein besseres Highlight ist das neben der großen, uneinsehbaren Dachterrasse auch ein Balkon zur Verfügung steht. Sie können somit die Sonne von früh bis spät in vollkommener Ruhe genießen eine Kombination die absoluten Seltenheitswert hat. Ein weiterer Pluspunkt: Der über der Wohnung gelegene Speicher ist über eine Auszugstreppe von der Diele aus erreichbar hier bietet sich eine Menge Staufläche.

Auf der Dachterrasse können Sie die totale Ruhe, sowie die Sonne von früh bis spät genießen. Ihr Blick fällt dabei auf Wiesen und Wälder wobei Sie von neugierigen Augen irgendwelcher Nachbarn, verschon bleiben.

Ausstattung:

- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Dachterrasse + Balkon
- Herrliche Aussicht ins Grüne/über Passau
- Vollkommen ruhige, abgeschlossene, bevorzugte Wohnlage
- Großer, von der Wohnung aus begehbarer Dachspeicher mit mehreren Regalen und Einbaunischen
- Durchgehend Wischböden in der Wohnung
- TG-Stellplatz direkt neben der Eingangstreppe gelegen.

Erfolgte Renovierungen an Gemeinschaftseigentum:

- 2023 Wasserleitungserneuerung im Keller
- 2024 Anstrich des Trockenraums und des gesamten Treppenhauses
- 2024 Neueinbau einer Gas-ZH
- 2026 Geplante Erneuerung der Hauseingangstreppe und der defekten Marmorfliesen im Treppenhaus

Exposé - Objekt-Nr.: 200074

Raumaufteilung:

Wohn-/Ess-/Kochbereich, Schlafzimmer, Diele, Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss, Dachterrasse, Balkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt 76,22 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 250,00 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein Kellerabteil, sowie ein TG-Stellplatz.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 97,1 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1990

Baujahr Wärmeerzeuger: 1990

Energieeffizienzklasse: C

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

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

