

## Ruhige Wohnlage mit Altstadtflair 2-Zimmer-Dachgeschoss Wohnung direkt am Halser Marktplatz



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>145.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	314,00 EUR
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	112,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
<b>Befeuerungsart:</b>	Gas	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	Pantry	
<b>Sanitär:</b>	Wanne	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Kelleranteil	Fahrradraum
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Der historische Marktplatz im Passauer Stadtteil Hals zählt zu den schönsten und charmantesten Lagen der Passauer Altstadt. Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage direkt am Halser Marktplatz und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

### Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen

Eine Bushaltestelle des regelmäßig verkehrenden Stadtbusses befindet sich nur wenige Schritte vom Objekt entfernt und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Passauer Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Stadtgebiet von Passau.

### Beschreibung:

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten.

Von der zentralen Eingangsdiele aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar, was einen praktischen und gut nutzbaren Grundriss gewährleistet.

Besonders charmant wirken die Mansarden im Koch- und Essbereich sowie im Schlafzimmer, die der Wohnung einen gemütlichen Dachgeschosscharakter verleihen. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick auf den Halser Marktplatz.

Das großzügige Wohnzimmer überzeugt durch seine sehr guten Stellmöglichkeiten ohne störende Dachschrägen und lässt sich dadurch flexibel möblieren ein klarer Vorteil für Eigennutzer wie auch für die Vermietung.

Der Koch- und Essbereich ist funktional nebeneinander angeordnet und ermöglicht kurze Wege im Alltag.

Auch das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank und lässt sich gut einrichten.

Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und überzeugt durch seine überdurchschnittliche Größe ein Komfortmerkmal, das in dieser Wohnungsgröße selten zu finden ist.

### Ausstattung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Singleküche mit EBK, Essbereich, Badezimmer, Diele.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 52 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort übernommen werden

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche und ein Kellerabteil.

Für Ihren Pkw kann ein Bewohnerparkausweis beantragt werden.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt 314,00 €.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 betrug: 30.239,15 €

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 112,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Gas

Baujahr Wohngebäude: 1993, Baujahr Wärmeerzeuger: 2013

Energieeffizienzklasse: D

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

**Kaufpreis:** 145.000,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> 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

---



**Michael Resch**

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 / 450 60 12  
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

---

**Weitere Bilder**

---





---

## Grundrisse

---

