Passau-Innstadt – Toplage Mariahilf: Haus mit 3 Wohnungen



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	**550.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 180,00 m²
Nutzfläche:	ca. 36,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 687,00 m²
Zimmer:	8
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	69,70 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	B	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Wasch- Trockenraum	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Passau-Innstadt Toplage Mariahilf dort an absolut ruhiger Anliegerstraße ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Dieser Standort ist perfekt zum Selbstwohnen oder auch zum Vermieten. Wohnungen, die hier vermietet werden, erzielen Spitzenpreise.

Beschreibung:

Passau Stadtteil Innstadt, Toplage Mariahilf. Dies ist eine echte Kaufgelegenheit. Hier stehen nicht oft Häuser zum Verkauf. Diese Immobilie liegt in absolut bevorzugter Wohnlage an einer reinen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr und dadurch völlig ruhig.
Das Haus beherbergt 3 Wohnungen. Ursprünglich handelte es sich um ein Haus mit EG und Einliegerwohnung im UG, das Bauwerk besaß ein Flachdach. Dieser Bestand stammt aus 1960. 1981 wurde der Bestand um einen Dachaufbau erweitert. Dafür wurde die Außenmauer um etwa 1,30 m Mauerwerk hochgezogen und darauf ein Satteldach aufgesetzt. Hier im Dachgeschoss entstand damit eine traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon. Das Highlight befindet sich im Erdgeschoss: ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung mit großer, nach Süden orientierter Terrasse ebenerdig zum Garten. Gerade in dieser Wohnung ist Ihr Wohnzimmer im Sommer die Terrasse. Diese Wohnung hier im Erdgeschoss verfügt wie die Wohnung im Dachgeschoss über ein Wohnzimmer mit Terrasse (die im Dachgeschoss mit Balkon), Elternschlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, Bad, separates WC. Die Wohnung im UG verfügt über einen Wohnraum, einen kleinen Schlafraum, Bad/WC und Kochnische. Es ist dies eine typische Single-Wohnung, gut geeignet z.B. für Studenten.
Wichtig: Die Wohnung im EG wurde vor wenigen Jahren vollständig renoviert, befindet sich im Top-Zustand und ist sofort zu beziehen.
Die Wohnungen im EG und UG sind frei und können ab Kauf selbst bewohnt oder ggf. auch neu vermietet werden. Die Wohnung im DG ist gut vermietet.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Haus mit 3 Wohnungen

Baujahr: UG/EG: 1960, Aufbau DG: 1981

Wohnfläche: ca. 180 m²

Nutzfläche: ca. 36 m²

Etagen: UG/EG/DG

Zimmer gesamt: 8

davon Schlafzimmer: 5

Küchen: 3

Badezimmer: 3

Heizungsart: EG-OG: Gas-ZH, UG: Elektronachtspeicher

Endenergieverbrauch:69,7 kWh(m²a)

Effizienzklasse: B

Balkon/Terrasse: EG: große Terrasse, DG: Balkon

Garage/Stellplätze: kleine Einzelgarage, 3 KFZ-Stellplätze

Grundstück: 687 m²

Kaufpreis: 550.000, - €

Ausstattung:

- Dach: Satteldach mit Dachpfanneneindeckung
- Fenster: EG/OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, UG: Holzfenster mit Doppelverglasung
- Heizung: EG und DG: Gas-ZH, Wohnung UG: Elektronachtspeicherheizung
- Bodenbeläge: Vinyl, Laminat, Fliesen

Grundstück:

687 m² Grund. Ein echter Traumgarten! Das Grundstück ist in zwei jeweils ebene Terrassen angelegt: Die EG-Wohnung hat vor der großen Südterrasse ihren eigenen Gartenanteil nach Süden. Die große Grünfläche westlich des Hauses ist über einen kleinen Hang vom oberen Grundstücksteil getrennt und lässt sich somit für die anderen Bewohner im Haus hervorragend abgrenzen. Der Hauszugang ist befestigt, ebenso sie Garagenzufahrt, sowie die 3 KFZ-Stellplätze. Allgemein herrscht am Grundstück Rasenbewuchs vor.

Garage/Stellplätze:

Eine kleine Einzelgarage, 3 Stellplätze.

Sonstige Angaben:

Die Wohnungen EG und UG sind leer. Die Wohnung DG ist gut seit 2020 vermietet.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:69,7 kWh/(m²a)
Energieträger: Gas
Baujahr Wohngebäude: 1960
Baujahr Wärmeerzeuger: 2012
Energieeffizienzklasse: B

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

Verkaufspreis: 550.000,00 €

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



Günter Resch
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 /677 36 23
eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder

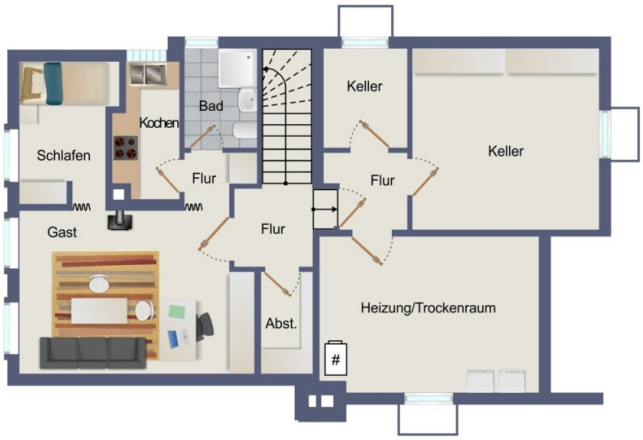




Grundrisse


WC
WF
Küche
Diele
Bad
Kind
Flur
Wohnzimmer
Eltern
Balkon
Garten
Terrasse
Garten


WC
Bad
Abst.
Küche
Schlafen
Balkon
Flur
Diele
Flur
Wohnen
Kind


Keller
Bad
Kochen
Schlafen
Flur
Keller
Flur
Gast
Flur
Abst.
Heizung/Trockenraum
#