
Ruhig gelegen und dennoch zentrumsnah!



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

Kaufpreis:	169.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 59,00 m ²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	276,42 EUR
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	144,50 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	E	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Sanitär:	Wanne	
Balkon/Terrasse:	Terrasse	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt im Schießstattweg, eine auf Tempo 30 reduzierte Verbindungsstraße. Sie wohnen in einer ruhigen Lage am Rande des Stadtzentrums mit bester Infrastruktur.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

In der nahe gelegenen Spitalhofstraße reiht sich ein Supermarkt an den anderen. Das ca. 2 km entfernte Stadtzentrum können Sie wahlweise per Fahrrad, Bus oder zu Fuß bequem erreichen.

Beschreibung:

Gelungene 2-Zimmer-Wohnung mit heller Küche, geräumigen Wannenbad und gemütlicher Balkonterrasse in Passau-Haidenhof

Auf Grund vieler Faktoren ist der Neubau von Geschosswohnungen in Passau aktuell sehr überschaubar. Gleichzeitig wird im öffentlichen Bereich (Universität, Klinikum, Bundespolizei, Gefängnis etc.) viel gebaut. Neue Arbeitsplätze entstehen. Gute Wohnungen in bevorzugten Lagen sind mittlerweile wieder rare Mangelware das ist Fakt! Die Mietpreise steigen kontinuierlich nach oben und auch die Darlehenszinsen haben sich wieder auf ein vertretbares Niveau angepasst. Passau ist ein attraktiver Immobilienstandort für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen. Freie Grundstücke in zentrumsnahen Lagen sind kaum vorhanden: Wohnungen in guten Lagen können nicht beliebig vermehrt werden. Nutzen Sie jetzt die günstige Gelegenheit und erwerben Sie diese interessante Wohnung in günstiger Stadtlage.

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist die optimale Alternative zu Ihrer Mietwohnung. Bei einem Kapitaleinsatz von ca. 30.000,- € ist die mtl. Belastung überschaubar und mit den Kosten für eine ähnliche Mietwohnung durchaus vergleichbar. Die perfekte Raumaufteilung bietet Ihnen viel Stellfläche für Ihre Möbel. Das Badezimmer ist mit über 6 m² großzügig geschnitten. Durchgehend Lamindböden sorgen für Hygiene und die praktische Küche ist mit einem Fenster ausgestattet. Auf dem überdachten Außenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse können Sie angenehme Stunden verbringen. Der Wohn- und Schlafräum sind mit mehreren Fenstern ausgestattet und optimal belichtet. Die kleine WEG beherbergt nur wenige Parteien. Schon bei erstem Blick auf die Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen werden Sie vom gepflegten Zustand des Hauses begeistert sein.

Ausstattung:

- Kleine, gepflegte WEG
- Gelungene Raumaufteilung mit viel Stellfläche für Ihre Möbel
- Geräumiges Wannenbad
- Durchgehend Laminadböden
- Kellerabteil
- Überdachte Terrasse + große Außenterrasse
- Ältere Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Küche mit Fenster

Raumaufteilung:

Wohnzimmer 19,89 m², Schlafzimmer 14,12 m², Küche mit Fenster 6,54 m², Bad raumhoch gefliest mit Abzug 6,79 m², Flur 6,32 m², überdachte Terrasse 3,42 m² : 2 = 1,71 m², Außenterrasse ca. 15 m² : 4 = 3,75 m².

Die Wohnfläche beträgt ca. 59 m².

Exposé - Objekt-Nr.: 200082

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein ca. 5 m² großer Kellerabteil.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt 276,42,- €.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 betrug 7.918,11 €

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll vom 16.07.2025 wurden bei der Wohnung #8 die Erneuerung der Balkontüre + Abdichtung, Eingriff in die Holzfassade, Dämmung der Geschoßdecke etc. beschlossen. Die Kosten werden per Sonderumlage bezahlt.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 144,5 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1984, Baujahr Anlagentechnik: 2005

Energieeffizienzklasse: E

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

Kaufpreis: 169.000,00 €

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



Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



Grundrisse

