

Dachterrassenwohnung in Uni und Klinikumnähe!



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

Kaufpreis:	130.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 49,32 m²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	10.000,00 EUR
Hausgeld:	457,00 EUR
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	174,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	F	
Befeuerungsart:	Fern	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Tiefgarage	
Sanitär:	Wanne	
Balkon/Terrasse:	Terrasse	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Wasch- Trockenraum	Fahrradraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Ruhig an einer reinen Anwohnerstraße gelegen, herrliche Aussicht ins Grüne, hoher Freizeitwert das sind alles Superlativen, aber es ist nicht übertrieben. Diese Wohnlage sorgt für Begeisterung, was für eine nachhaltige Vermietbarkeit und Wertstabilität spricht.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine öffentliche Bushaltestelle befindet sich in Sichtweite. Edeka ein großer Denms-Biomarkt, Aldi, Rossmann und Kaufland sind nur ca. 10 Minuten fußläufig entfernt. Die nähere Umgebung bietet mit dem Passauer Erlebnisbad mit Saunalandschaft und vielen anderen Freizeitmöglichkeiten sehr viel Abwechslung. Der Hauptbahnhof, das Stadtzentrum, die Universität und die Altstadt von Passau sind nur 5 Autominuten, 10 Fahrradminuten oder 20 Fußminuten entfernt.

Beschreibung:

WG gerechte 2-Zimmer-Wohnung mit Wannenbad, Kochzeile, großer Sonnenterrasse und Tiefgaragenstellplatz in Passau Haidenhof-Süd

Die Studentenzahlen an der Universität Passau wachsen von Jahr zu Jahr, aktuell sind ca. 11.500 Studenten an der UNI eingeschrieben, es herrscht Wohnungsknappheit! Der zweite große Arbeitsplatzmagnet in der Innstraße das Klinikum wurde in den letzten Jahren permanent vergrößert und modernisiert. Die nächste Erweiterung ist schon in Planung. Auch die Uni wird permanent vergrößert, u. a. werden gerade die Vorbereitungen für den Neubau am Exerzierplatz im Passauer Zentrum getroffen. Darüber hinaus ist Passau ein Teil des neu gegründeten Medizin Campus Niederbayern. Die Universität bzw. das Klinikum können Sie von der gegenständlichen Wohnung in wenigen Minuten erreichen. Neben dem hohen Freizeitwert haben Sie ebenfalls eine hervorragende Anbindung zur nächsten Autobahnauffahrt und das garantiert staufrei. All das sind Komponenten, die Sie bei Ihrer Investition berücksichtigen sollten.

Die Wohnung ist perfekt für die Bedürfnisse einer 2er WG ausgerichtet. Die beiden Zimmer sind separat begehbar und haben jeweils einen Zugang zur Sonnenterrasse. Neben der zentralen Diele ist noch ein funktionales Wannenbad sowie ein Koch-/Essbereich vorhanden. Die Wohnung befindet sich im 4. OG.

Im Protokoll vom 16.12.2025 wurde folgendes beschlossen:

-Erneuerung der asbesthaltigen Brandschutzklappe und Erneuerung der defekten Lüftungsanlage in der Tiefgarage. Die Kosten sind in der Regel nur von den Tiefgarageneigentümern zu tragen.

-Weiter wurde über die Modernisierung der Aufzugsanlage gesprochen. Da der bestehende Aufzug noch gut funktioniert wurde dieser Punkt vertagt.

Ausstattung:

- Mobile Anbauküche mit Elektrogeräten
- Laminatboden
- Beide Zimmer mit Zugang zur knapp 16,50 m² großen Sonnendachterrasse
- Westausrichtung mit Blick ins Grüne
- WG gerechte Raumaufteilung
- Einbau neuer Kunststofffenster vor ca. 10 Jahren.
- Neue Heizanlage in der Wohnanlage. (2017)
- Barrierefreier Zugang von der TG zum Lift.
- Wannenbad mit Abzug
- 2020 Durchführung einer Fassadenrenovierung (Fassadenanstrich)
- 2023 Geländermontage am Flachdach
- 2025 Modernisierung des Waschräume

Raumaufteilung:

Schlafen 14,51 m², Wohnen 14,51 m², Küche mit mobiler Einbauküche mit Abzug 6,18 m², Wannenbad mit Abzug 3,10 m², Flur 2,77 m², Sonnendachterrasse 16,50 m² : 2 = 8,25 m²

Die Wohnfläche beträgt ca. 49,32 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 25.05.2026 unbefristet für 599,- € netto zzgl. 242,- € ZH/NK, gesamt 841,- € brutto incl. TG-Stellplatz vermietet.

Das derzeitige Hausgeld beträgt lt. Eigentümer 388,63 € inkl. Wohnungsstrom zzgl. Rücklage 68,37 € = gesamt 457,00 € (umlagefähige Kosten 314,21 €). Die aktuellen Mieter hatten einen sehr hohen monatlichen Heiz- und Wasserverbrauch.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil.

Der aktuelle Rücklagenstand zum 31.12.24 betrug 134.154,50 € für das gesamte Gebäude und die Tiefgarage.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 174 kWh/(m²a)

Energieträger: Fernwärme

Baujahr Wohngebäude: 1984, Baujahr Anlagentechnik: 2017

Energieeffizienzklasse: F

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

130.000,00 €

+ 10.000,00 € TG-Stellplatz

140.000,00 €

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

