PASSAUER IMMOBILIEN
RESCH & SÖHNE
Ihr Familienbetrieb seit 1968

Großzügig Wohnen in bevorzugter Stadtlage mit fantastischem Blick aufs Dreiflüsseeck!



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Maisonette
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	**375.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 117,74 m²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	15.000,00 EUR
Hausgeld:	698,00 EUR
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	116,40 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Fenster Gäste-WC	Wanne Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon	Terrasse
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Haustiere erlaubt	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Die Passauer Innstadt ist eine begehrte und oft gesuchte Wohnadresse. Mangels vorhandener Baugrundstücke kommen solche Objekte selten auf dem Markt. Durch die Höhenlage des Grundstückes genießen Sie einen fantastischen Blick über die Stadt Passau. Die Zufahrt zu Ihrer Wohnung erfolgt über eine reine Anwohnerstraße/Sackgasse.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine öffentliche Stadtbusverbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung. Das Stadtzentrum von Passau 2 km, Hauptbahnhof Passau 2,5 km, sowie das Stadtzentrum von Passau, die Altstadt, sowie die Fußgängerzone sind ebenfalls nur wenige Kilometer von diesem Standort entfernt eine beeindruckende Wohnlage, die ruhiges Wohnen mit herrlicher Aussicht in zentrumsnaher Wohnlage vereint ein außergewöhnlicher Standort.

Beschreibung:

Besondere 3-4 Zimmer Maisonettewohnung in Passau-Innstadt (Höhenlage) mit Balkon, Terrasse, kleinen Privatgarten, 2 Bädern und Einzelgarage

Entscheidend bei Ihrer Immobilieninvestition sollte die Lage sein. Fast alles lässt sich an einer Immobilie ändern, nur nicht der Standort. Gerade deshalb ist es dringend erforderlich diesem Punkt die größte Aufmerksamkeit zu widmen. Nicht zuletzt ist es die Lage, die hauptsächlich den Wert einer Immobilie bestimmt.
Überzeugen Sie sich selbst von der A-Lage des Standorts dieser einzigartigen 4-Zimmer-Maisionette-Wohnung Sie werden begeistert sein. Das 1989 erstellte Mehrfamilienhaus ist Teil eines Ensembles von 3 Stadthäusern mit außergewöhnlicher Architektur. Die zum Verkauf stehende Wohnung beherbergt zwei Etagen. In diesem Gebäude ist nur noch eine weitere Einheit beherbergt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine separate Außentreppe mit eigener Eingangstür Sie teilen sich mit niemanden ein Treppenhaus.
Die Ebene eins beherbergt ein großzügiges Wohnzimmer mit Sonnenbalkon und fantastischen Ausblick, ein Tageslichtbad, separaten Abstellraum, eine großzügige Wohnküche mit Zugang zur geschützten Terrasse, sowie angrenzenden Privatgarten. Über eine Halbwendeltreppe erreichen Sie die zweite Ebene. Hier steht neben einem großzügigen Schlafzimmer das Hauptbad zur Verfügung. Das vorhandene Kinderzimmer wurde durch den Eigentümer in zwei Räume geteilt. Beide Zimmer haben einen Zugang zur
kleinen Nordloggia. An Bodenbelägen wurden in den Wohn-/und Schlafräumen Parkettböden und den Nassbereichen Fliesen verlegt. Durch das Wohnen auf zwei Etagen, den separaten Eingang, sowie der sehr kleinen WEG hat man das Gefühl man wohnt im eigenen Haus eine besondere Immobilie.

Ausstattung:

- Separater Zugang mit eigenem Eingang
- Wohn-/und Schlafräume mit Parkettböden
- Balkon + großzügige Terrasse + Loggia
- Herrlicher Blick übers Donautal
- Jeweils ein Bad pro Etage
- Kleine Hausgemeinschaft mit nur 2 Parteien
- Kein gemeinschaftliches Treppenhaus
- Bevorzugte A-Lage in Passau
- Einzelgarage
- Kleiner Privatgarten / Sondernutzungsrecht
- Neuwertige Kunststofffenster im Schlafzimmer

Raumaufteilung:

1.Obergeschoss:

Wohnbereich 28,70 m², Wohnküche 17,67 m², Diele 4,69 m², Speis 1,90 m², Bad mit Fenster 4,26 m², Balkon 3,52 : 2 =1,76 m²

Dachgeschoss

Schlafzimmer 17,67 m², Kinderzimmer (aktuell in zwei Räume geteilt) 28,70 m², Diele 4,69 m², Bad mit Badewanne und Fenster 6,80 m², Loggia 1,8 m² : 2 = 0,90 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 117,74 m²

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit Mitte 2025 für netto 1.150,- € + 450,- € Heiz./Nebenkosten, gesamt 1.600,- brutto vermietet.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 698,- €.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024, 24.511,73 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 116,4 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas E
Baujahr Wohngebäude: 1989, Baujahr Anlagentechnik: 1989
Energieeffizienzklasse: D

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:
370.000,00 €
\+ 15.000,00 € Garage
385.000,00 €

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



















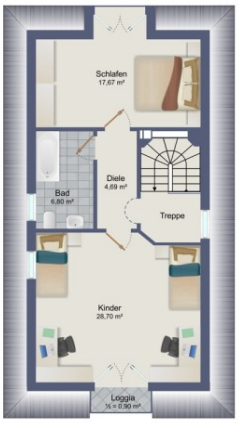


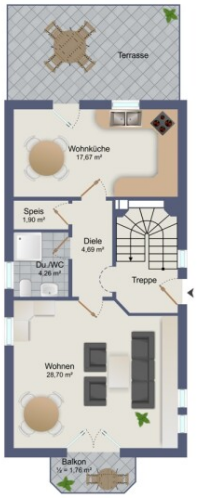






Grundrisse


Schlafen
17,67 m²
Bad
6,80 m²
Diele
4,69 m²
Treppe
Kinder
28,70 m²
Loggia
¼ x 0,90 m²


Terrasse
Wohnküche
17,67 m²
Speis
1,90 m²
Du./WC
4,26 m²
Diele
4,69 m²
Treppe
Wohnen
28,70 m²
Balkon
½ x 1,76 m²