

Frei und sofort bezugsfertig! Ruhige 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Balkon, Außenstellplatz



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

Kaufpreis:	168.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 67,00 m ²
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	5.000,00 EUR
Hausgeld:	395,00 EUR
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	171,00 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	F	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Dusche	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen	
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Nur wenige Minuten vom Passauer Stadtzentrum entfernt befindet sich diese Wohnung in einer angenehm ruhigen und grünen Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, wenig Verkehr und einer fast schon ländlichen Atmosphäre und das, obwohl die Innenstadt, die Altstadt und die Universität sehr gut erreichbar sind. Die Lage verbindet damit zwei Vorteile, die in Passau nur selten in dieser Form zusammentreffen: ruhiges Wohnen im Grünen und kurze Wege in die Stadt. Gerade für Eigennutzer, Studenten, Stadtmenschen oder Kapitalanleger ist diese Kombination besonders attraktiv. Vom Balkon aus genießt man einen schönen Blick ins Grüne. Die umliegenden Hänge und die naturnahe Umgebung vermitteln ein angenehmes Wohngefühl mit hohem Erholungswert.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die Stadtbusanbindung ist gut, zudem sind das Passauer Zentrum, die Altstadt sowie die Universität in überschaubarer Entfernung erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe.

Hier wohnt man ruhig und zurückgezogen, ohne auf die Vorzüge einer stadtnahen Lage verzichten zu müssen.

Beschreibung:

Zum Verkauf steht eine freie und sofort bezugsfertige 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche, überdachtem Balkon und Außenstellplatz.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1989. Sie liegt im 1. Obergeschoss; ein Aufzug ist nicht vorhanden. Durch die Aufteilung über mehrere Ebenen entsteht ein besonderes Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung unterscheidet. Ein wenig erinnert die Raumstruktur an das Wohnen in einem kleinen Reihenhaus.

Auf mehreren Wohnebenen stehen ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Das Highlight der Wohnung ist der überdachte Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Hier lässt sich die ruhige Lage besonders genießen.

Im Gegensatz zur vergleichbaren, bereits vermieteten Wohnung ist diese Einheit leerstehend und kann daher sofort selbst bezogen oder neu vermietet werden. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die die Miethöhe neugestalten können.

Ausstattung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Bad/WC mit Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC, Balkon, sowie Kellerabteil.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 67 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen oder neu vermietet werden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein Kellerabteil sowie ein Pkw-Stellplatz und eine neuwertige Einbauküche.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Eigentümer 395,00 €,

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 laut vorliegenden Angaben 61.609,06 €.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Exposé - Objekt-Nr.: 300085

Endenergieverbrauch: 171 kWh/(m²a)
Energieträger: leichtes Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1989, Baujahr Wärmeerzeuger: 1989
Energieeffizienzklasse: F

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

168.000,00 €
+ 5.000,00 € Pkw-Stellplatz
173.000,00 €

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



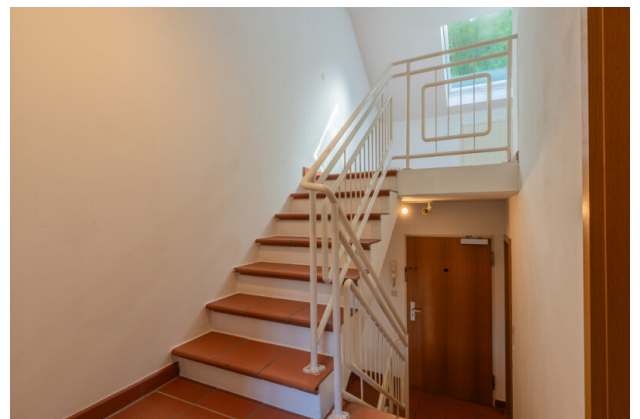
Alexander Resch

Vermietungsabteilung

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171/ 348 22 14
eMail: alexander.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

