

Kompakter Grundriss - ruhige Lage!



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	01.09.2026

Kaufpreis:	140.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 55,00 m²
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	6.900,00 EUR
Hausgeld:	283,00 EUR
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	122,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	offen
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Dusche	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil Fahrradraum	Wasch- Trockenraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei werdend	

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt in Passau Grubweg am Seidenhof, dort in ruhiger Wohnlage mit freiem Ausblick ins Grün. Die Makrolage Grubweg ist in Passau als angenehme Wohnlage bekannt und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Stadtbushaltestelle. Gleiches gilt für Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Altstadt von Passau ist in wenigen Auto bzw. Fahrminuten erreichbar. Das nahe gelegene Ilztal bietet für die Bewohner einen hohen Freizeitwert. Die Wohnanlage selbst liegt völlig ruhig, ohne Verkehrslärm an einer Anwohnerstraße.

Beschreibung:

Gelungene 1 2 Zimmer Wohnung, mit offener Küche, modernen Wannenbad und großzügiger Sonnenloggia in Passau-Grubweg

Die Mikrolage der Wohnung im 1 Obergeschoss ist aufgrund der Aussicht ins satte Grün und der guten Belichtung als hervorragend zu bezeichnen. Ein Lift ist vorhanden. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die notwendigen Reparaturen wurden von der Eigentümergemeinschaft permanent durchgeführt. Knapp 55 m² Platz bietet dieses individuelle und außergewöhnliche Appartement. Der geräumige Wohn-/Ess-/Kochbereich ist großzügig geschnitten und wird durch ein bodentiefes Glaselement perfekt belichtet. Die gut integrierte Küche ist komplett eingebaut und im Kaufpreis enthalten. Das Duschbad ist zeitlos weiß gefliest und mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Im kompakten Schlafzimmer hat ein 1,40 m Bett sowie ein Kleiderschrank problemlos Platz. Über einen praktischen Flur werden alle Räume verbunden. In 2016 wurde eine durchgreifende Innenrenovierung der Wohnung veranlasst. Diese umfasste ein neues Badezimmer, neue Einbauküche, neue Bodenbeläge usw.

Ausstattung:

Ausstattungsdetails:

- Große überdachte Sonnenloggia mit Ausblick ins Grüne
- zeitlose Einbauküche
- Moderne Wischböden
- Lift im Haus
- Kellerabteil

Erfolgte Renovierungen in 2014:

- Neues Badezimmer incl. Zähler und Leitungen
- Decke inkl. Deckenspots im Wohnzimmer
- Lichtschalter und Steckdosen
- Gegensprechanlage
- Türzarge + Wohnungseingangstür
- moderne Wischböden
- Fliesen (Küche + Bad)
- Hochwertige Wohnungseingangstür

Raumaufteilung:

Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich, Dusche / WC raumhoch weiß gefliest mit Waschmaschinenanschluss, zentraler Flur,

Schlafzimmer, Sonnenloggia.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 55 m².

Sonstige Angaben:

Der Mieter hat das Mietverhältnis zum 31.08.2026 gekündigt.

Für Kapitalanleger: Die Wohnung war vom 01.09.2017 für 460,- € netto, zzgl. 19,- € Pkw-Stellplatz, zzgl. 150,- HZ/NK, gesamt 629,- € vermietet.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Eigentümer 283,00 € für die Wohnung und 19,00 € für den Stellplatz.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 / 139.282,26 €. WEG/Rücklagenstand Tiefgaragenstellplatz betrug zum 31.12.2024 / 35.401,38 €

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil. An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Trockenraum sowie ein Fahrradraum vorhanden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 122 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas D

Baujahr Wohngebäude: 1974, Baujahr Wärmeerzeuger: 2003

Energieeffizienzklasse: D

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

140.000,00 €

+ **6.900,00 € PKW-Stellplatz**

146.900,00 €

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

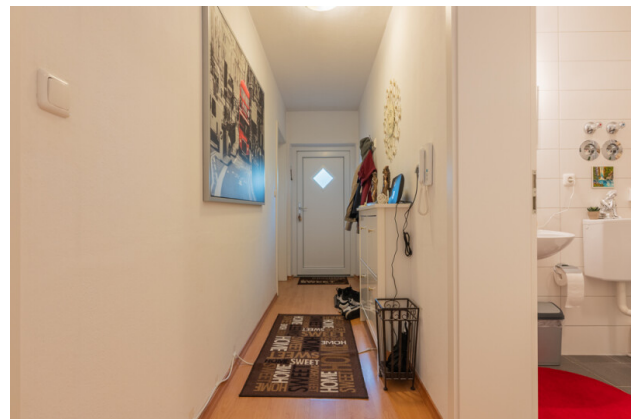
Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

