PASSAUER IMMOBILIEN
RESCH & SÖHNE
Ihr Familienbetrieb seit 1968

Zwei sanierungsbedürftige Wohnungen mit zwei Festgaragen in einem 3-Familienhaus in Neuburg am Inn

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

Kaufpreis:	**270.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 180,00 m²
Zimmer:	7
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	20.000,00 EUR
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	182,00 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	F

Befeuerungsart:	Elektro Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Fenster Gäste-WC	Wanne Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen Teppich	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Wohnlage verbindet ein ländlich geprägtes Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit der Dreiflüssestadt Passau und der umliegenden Region. Neuburg am Inn verfügt über Busverbindungen und bietet damit auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Lage eignet sich damit sowohl für Eigennutzer, die ruhiges Wohnen im Raum Passau schätzen, als auch für eine langfristige Vermietung.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Neuburg am Inn verfügt über eine gute Verkehrsanbindung mit Bus- und Bahnanschluss. Die Autobahn A3 ist ebenfalls gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Neukirchen bzw. in den umliegenden Ortschaften.

Beschreibung:

Zum Verkauf stehen zwei Wohnungen innerhalb eines 3-Familienhauses. Die Einheiten befinden sich im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss und verfügen zusammen über eine Wohnfläche von ca. 180 m².

Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet mit ca. 100 m² ein großzügiges Raumangebot. Vom zentralen Flur aus sind die einzelnen Räume gut erreichbar. Das Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Weiterhin steht eine Küche mit Einbauküche, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein separates WC zur Verfügung.
Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen, die Warmwasserversorgung über einen Boiler. Nach derzeitiger Auskunft wurde die Wohnung in den vergangenen Jahren nicht genutzt und stand leer.

Die Dachgeschosswohnung verfügt über ca. 80 m² Wohnfläche und ist in Flur, separates WC, Badezimmer, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer und Wohnzimmer aufgeteilt. Auch hier erfolgt die Beheizung über Nachtspeicheröfen und die Warmwasserversorgung über einen Boiler. Die Wohnung steht nach derzeitiger Auskunft seit ca. 20 Jahren leer.

Zum Verkaufsumfang gehören außerdem zwei Festgaragen.

Ausstattung:

Wohnung 1. Obergeschoss ca. 100 m²:

Flur, separates WC, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche mit Einbauküche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer.

Wohnung Dachgeschoss ca. 80 m²:

Flur, separates WC, Badezimmer mit Boiler, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer.

Die gesamte Wohnfläche beider Wohnungen beträgt ca. 180 m².

Sonstige Angaben:

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind die beiden Einbauküchen.

Zum Verkaufsumfang gehören außerdem zwei Festgaragen.

Durch die Aufteilung in zwei separate Wohnungen ergeben sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Denkbar ist sowohl eine vollständige Vermietung als auch die Eigennutzung einer Wohnung in Verbindung mit der Vermietung der zweiten Einheit.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf: 182 kWh/(m²a)
Energieträger: Strom-Mix
Baujahr Wohngebäude: 1974, Baujahr Anlagentechnik: 1974
Energieeffizienzklasse: F

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

270.000,00 € Wohnungen
+ 20.000,00 € Festgaragen
290.000,00 € Gesamt

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