Anspruchsvolles Zuhause am Stadtrand von Passau



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

Kaufpreis:	**452.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 173,04 m²
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	18.000,00 EUR
Hausgeld:	300,00 EUR
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	31,90 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	A	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Besser kann man nicht wohnen: In unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum, aber völlig ruhig an einer reinen Anliegerstraße. in einem modernen Haus mit nur 4 Wohneinheiten steht eine Wohnung zum Verkauf. In der Umgebung befinden sich fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Salzweg liegt nur 10 km östlich vom Passauer Stadtzentrum. Der Ort verfügt über eine vollständige Infrastruktur wie Supermarkt, Discounter, Bio-Markt, Geschäfte verschiedenster Art, Tankstellen, Allgemeinarzt, Fachärzte, Apotheke, Grund- und Hauptschule, Kindergarten. Eine Bushaltestelle mit Direktanbindung nach Passau liegt in fußläufiger Entfernung.

Beschreibung:

Die Wohnung liegt in einem modernen, architektonisch ansprechenden Mehrparteienhaus. Ursprünglich handelt es sich um ein in den 70er Jahren errichtetes kleines Haus. Das Gebäude in seinem jetzigen Ausbauzustand hat aber mit Ursprung nicht mehr viel gemeinsam. In den Jahren 2020/2021 wurde der Bestand komplett renoviert, an diesen angebaut und aufgebaut. Man kann also von einem Neubau 2020 sprechen. Das Gebäude ist in Wohneigentum aufgeteilt und beherbergt insgesamt 4 abgeschlossene Wohnungen.
Bei dieser schicken Maisonette-Wohnung tanzen Sie sich selbst auf dem Kopf herum. Sie haben einen direkten Zugang zu Ihrer Wohnungseingangstüre und teilen sich somit kein Treppenhaus mit den anderen Nachbarn. Durch das Wohnen auf zwei Ebenen hat man das Gefühl, man lebt in seinem eigenen Haus. Es existieren insgesamt nur 4 Wohnungen, was diese Hausgefühl nochmals verstärkt. In der Eingangsetage stehen zwei Kinderzimmer, ein kleines Büro, sowie ein Bad zur Verfügung. In der Zwischenebene findet ein Gästezimmer mit Abstellraum Platz. Im Obergeschoss dominiert ein großer, offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit über 53 m² Wohnfläche und Zugang zum Sonnenbalkon eine Augenweide. In diesem Bereich ist auch das Elternschlafzimmer mit Ankleide, sowie das ansprechende Hauptbad vorhanden. Praktische Details wie einen Hauswirtschaftsraum, Platz für die Garderobe usw. hat der Architekt nicht vergessen. Die Raumaufteilung, sowie die hochwertige Ausstattung wird Sie begeistern.

Ausstattung:

- Kunststofffenster mit 3-Fach-verglasten Wärmedämmglas
- Fußbodenheizung/Heizkörper
- Überdachter und gefliester Balkon
- Modernes Duschbad + ansprechendes Wannenbad
- Hochwertige, große Fliesen
- Kaminofenanschluss

Erfolgte Renovierungen 2021:

- Kompletter Neuaufbau
- Neue Fenster
- Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung
- Vollwärmeschutz
- Neue Elektro- und Wasserleitungen
- Durchgehend neue Fußböden
- Durchgehend neue Türen
- Durchgehend neue Steckdosen und Lichtschalter

Raumaufteilung:

Obergeschoss 1 Ebene

Diele 6,48 m², Flur 3,54 m², Kinderzimmer 2 17,02 m², Büro 5,93 m², Kinderzimmer 1 14,54 m², Bad 7,85 m²
Zwischenebene
Abstellraum 6,28 m², Diele 6,80 m², Gästezimmer 9,91 m²
Dachgeschoss Ebene
Koch-/Ess-/Wohnbereich 53,64 m², Bad 8,06 m², Hauswirtschaftsraum 5,30 m², Elternschlafzimmer 12,61 m², Ankleide 3,69 m², Diele 7,32 m².

Die Wohnfläche beträgt ca. 173,04 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die WG wurde 2024 gegründet. Rücklagen wurden noch keine gebildet. Eigentümerversammlungen haben bis jetzt noch nicht stattgefunden.

Die Hausverwaltung wird derzeit vom Verkäufer durchgeführt.

Im Kaufpreis ist ein ca. 200 m² großer Privatgarten mit Gartenhütte enthalten.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Eigentümer ca 300,- €

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:31,9 kWh/(m²a)
Energieträger: Flüssiggas
Baujahr Wohngebäude: 2020
Baujahr Anlagentechnik: 2020
Energieeffizienzklasse: A

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

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:
452.000,00 €
+ 18.000,00 € 3 PKW-Stellplätze
470.000,00 €

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























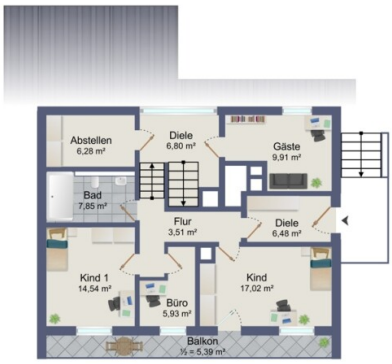


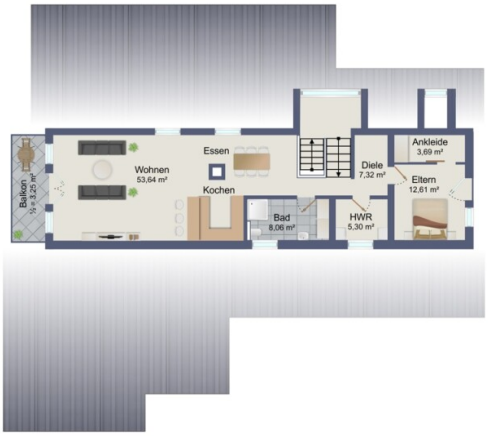






Grundrisse


Abstellen
6,28 m²
Diele
6,80 m²
Gäste
9,91 m²
Bad
7,85 m²
Flur
3,51 m²
Diele
6,48 m²
Kind 1
14,54 m²
Büro
5,93 m²
Kind
17,02 m²
Balkon
½ = 5,39 m²


Balkon
½ = 3,25 m²
Wohnen
53,64 m²
Essen
Kochen
Bad
8,06 m²
HWR
5,30 m²
Diele
7,32 m²
Ankleide
3,69 m²
Eltern
12,61 m²