

Kapitalanlage in Passau-Zentrum 1-Zimmer-Appartement mit Duschbad, Balkon und EBK



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

Kaufpreis:	119.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 34,00 m²
Zimmer:	1
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	179,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	F
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Sanitär:	Dusche	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	renovierungsbedürftig	
Sonstiges/Wohnen:	Wasch- Trockenraum	Fahrradraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Mitten im Herzen von Passau: Die Dachgeschosswohnung liegt in erstklassiger Innenstadtlage direkt in der Fußgängerzone. Das verkehrsberuhigte Umfeld verbindet kurze Wege mit lebendigem Stadtflair ideal für alle, die das Stadtleben direkt vor der Haustür genießen möchten.

Verkehrsanbindung und Versorgung:

Zentral wohnen und den Alltag bequem zu Fuß gestalten: Ob Einkäufe, alltägliche Besorgungen oder ein gemütlicher Stadtbummel hier profitieren Sie von kurzen Wegen. Die Lage bietet beste Voraussetzungen für ein Leben ohne eigenes Auto und ist damit besonders attraktiv für alle, die unabhängig und unkompliziert mitten in der Stadt wohnen möchten

Beschreibung:

Entscheidend beim Immobilienkauf sind 3 Kriterien und dies sind die Lage, die Lage und nochmals die Lage. Man kann bei einer Wohnung das Innenleben verbessern, modernisieren, umändern, aber die Lage bleibt immer die gleiche. Passaus Fußgängerzone ist eine 1-A-Lage, war es schon immer und wird es immer bleiben. Hier werden die besten Mieten erzielt und die höchsten Verkaufspreise.

Die Raumaufteilung mit natürlich belichteter Küche, Duschbad, Wohn-/ Schlafbereich ist optimal für einen Single ausgerichtet. Das Highlight der Immobilie ist der kleine, gemütliche Balkon mit herrlichem Blick über die Dächer der Stadt solche Immobilien werden sehr selten angeboten. Das Haus wurde Anfang der 70er Jahre erstellt und ist in einem ordentlichen Zustand. Ein Lift ist vorhanden. Die Wohnung befindet sich im letzten OG eine perfekte, völlig lärmfreie Mikrolage.

Ausstattung:

Wohn-Schlafbereich 19,18 m², Diele, Duschbad 3,43, Küche mit EBK 8,86 m², Balkon 3,3 m² : 2 = 1,65 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 33,12 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer.

Es sind Renovierungsarbeiten notwendig.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt laut Eigentümer 171,00 €.

Der Rücklagenbestand betrug zum 31.12.2025: 108.164,59 €

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 179 kWh/(m²a)

Energieträger: Gas

Baujahr Wohngebäude: 1976, Baujahr Wärmezeuger: 2007

Energieeffizienzklasse: F

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

Kaufpreis: 119.000,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner

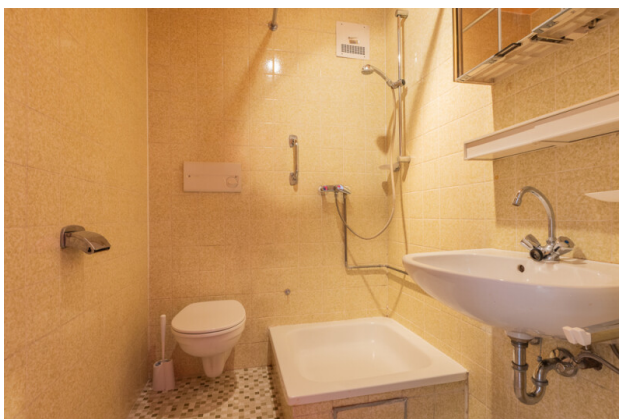


Michael Resch

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 450 60 12
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

