Passau-Haidenhof/Nord: 1-Zimmer-Appartement, 2025 komplett neu renoviert mit Festgarage – 4,32 % Rendite



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Appartment
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	**110.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 28,00 m²
Zimmer:	1
Garage/Stellplatz:	15.000,00 EUR
Hausgeld:	171,00 EUR
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	124,00 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Dusche Tageslichtbad	Fenster
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Vinyl
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Passau-Haidenhof/Nord dort in ruhiger Siedlungslage. Beste Verkehrsanbindung: Bushaltestelle in Sichtweite. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.
Mikrolage: die Wohnung befindet sich im 4. Stock, was in der Natur der 5. Etage entspricht, weil der Zugang zum Haus im Untergeschoss ist.
Die Wohnung ist barrierefrei begehbar: Man hat einen ebenerdigen Zugang ins Haus, es gibt einen Aufzug.

Beschreibung:

Top Kapitalanlage! Verkauft wird ein 1-Zimmer-Appartement in einem Wohnblock, Baujahr 1973. Die Wohnung wurde im Jahre 2025 vollständig neu renoviert. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Bad: komplett neu, bodenebene Dusche mit Glasabtrennung, neue Fliesen, neue Ausstattung
- Bodenbelag neu
- Neue hochwertige Einbauküche mit Cerankochfeld
- Neue Fenster
- Neue Türen
- Renovierung der Wände

Der Schnitt der Wohnung ist genial. Betreten Sie die Wohnung befinden Sie sich in einem Vorraum, der Zugang zum Bad und zum Wohnschlafraum bietet. Hier gibt es Platz für die Garderobe. Der Wohn-/Schlafraum verfügt über ein riesiges Fenster und ist sehr hell. Dieser ist offen hin zur Küche. Bei der Renovierung im Jahr 2025 wurde eine hochwertige Einbauküche, bestellt, geliefert und eingebaut von der Firma WEKO Wohnen, installiert. Die Küche verfügt über ein Cerankochfeld, Spüle und Kühlschrank, sowie viele Schränke und Hängeschränke als Staubereich. In der Küchenzeile ist Platz für eine Waschmaschine vorgesehen. Die Waschmaschine ist Eigentum des Mieters. Die Küche ihrerseits verfügt über ein sehr großes Fenster. Auch das Bad wurde vollständig erneuert. Beim sehr großzügigen Fenster befindet sich die fast bodenebene Dusche mit Glasabtrennung. Der Bewohner kann beim Duschen in die Ferne blicken. Da man sich im 4. Stock befindet, ist man von außen praktisch uneinsehbar. Das Bad wurde mit modernen Fliesen 60 x 60 belegt und ist eine echte Wohlfühloase. Eine Wohnung mit dieser hochwertigen Ausstattung hat praktisch Vermietungsgarantie. Sie eignet sich aber auch zur Selbstnutzung. Zum Beispiel als Zweitwohnung oder studierende Kinder.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: 1-Zimmer-Appartement

Baujahr: 1973

Wohnfläche: ca. 28 m²

Zimmer gesamt: 1

Küchen: 1

Badezimmer: 1

Heizungsart: Öl-Zentral

Endenergieverbrauch:124 kWh(m²a)

Effizienzklasse: D

Garage: Einzelgarage

Kaufpreis: 110.000, - € + 15.000,- € Garage = 125.000,- €

Ausstattung:

- Mauerwerk: massiv
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung 2025 neu
- Heizung: Öl-Zentral
- Bodenbeläge: Vinyl 2025 neu
- Bad: fast bodenebene Dusche, hochwertige Ausstattung 2025 neu
- Küche: Einbauküche 2025 neu
- Türen innen: weiße Türen, in Bad und Wohnraum.2025 neu (Wohnungseingangstür wurde nicht erneuert).

Raumaufteilung:

Wohn-/Schlafraum, Vorraum/Diele, Küche, Dusche/WC.

Garage:

Einzelgarage.

Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist an einen sehr guten Mieter vermietet für 390,- € kalt + 90,- € Betriebskostenvorauszahlung. Die Garage ihrerseits ist für 60,- € vermietet.

In den letzten zwei Jahren wurde die vollständige Fassade des Hauses inkl. Betonsanierung der Pflanztröge für einen sechsstelligen Betrag durchgeführt.

Das derzeit zu zahlende Wohngeld beträgt 171,- €

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 102.700,- €

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 124 kWh/(m²a)
Energieträger: Leichtes Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1973, Baujahr Anlagentechnik: 2019
Energieeffizienzklasse: D

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

110.000,00 €
\+ 15.000,00 € Festgarage
125.000,00 €

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



Günter Resch
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 /677 36 23
eMail: guenter.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder















Grundrisse

