

# Exposé

## Wohnung in Passau

### Gepflegte 4 Zimmer in Passau-Grubweg zu vermieten!



Objekt-Nr. OM-412553

#### Wohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alex Albrecht

94032 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Miete Garage/Stellpl.	80 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.670 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	87,00 m²	Zustand	saniert
Nutzfläche	19,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	45 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	245 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

4-Zimmer-Wohnung mit Balkon – geeignet für Familien mit maximal zwei Kindern

Zur Vermietung steht eine modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Lusenweg in Passau-Grubweg. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 4-Parteien-Haus und ist konzipiert für einen Haushalt mit bis zu vier Personen. Sie eignet sich damit ausschließlich für Familien mit maximal zwei Kindern.

Die Raumaufteilung umfasst ein Wohnzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das als zweites Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein großzügiger Balkon, der von drei Zimmern aus begehbar ist, runden das Angebot ab.

Ausstattung:

- Renoviertes Badezimmer
- Separates WC
- Neuer Vinylboden (2026) in allen Wohnräumen
- Großer Balkon
- Kellerabteil und zusätzliches Dachbodenabteil
- Zwei Stellplätze optional anmietbar

Die Wohnung liegt in ruhiger Wohnlage in Passau-Grubweg. Eine Grundschule befindet sich in fußläufiger Entfernung, ebenso Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Die Passauer Innenstadt ist gut erreichbar. Das überschaubare 4-Parteien-Haus sorgt für ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Eine Küche ist derzeit nicht vorhanden. Nach Absprache kann eine Küche eingebaut werden; die Kaltmiete beträgt dann 990 €.

Wichtiger Hinweis:

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Haushalte mit maximal zwei Kindern.

Bezugsfrei ab: 01.01.2026

Kaltmiete: 890 €

Nebenkosten & Heizung: 245 €

Stellplätze: 80 €

## Ausstattung

- Massivbauweise
- Kunststofffenster isoliert (Einbau neu 2019 / 2020)
- Böden: Vinyl (2026) und Fliesen
- Küche nach Bedarf
- Tageslichtbad ausgestattet mit Wanne, separaten WC, Einzelwaschbecken sowie Anschluss für die Waschmaschine
- großzügiges Wohnzimmer mit separaten Essbereich sowie Zugang auf den Balkon
- Balkon

- separate Aufenthaltsnische im hinteren Flur- Dielenbereich
- eigenes, geräumiges Kellerabteil
- eigene Stellplätze direkt am Haus
- allgemeiner Trockenraum
- allgemeiner Fahrradabstellraum

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Gerne laden wir Sie für eine ausführliche Objektdarstellung ein und stehen Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung vor Ort zu Verfügung.

Die monatliche Grundmiete beträgt 890,00€ zzgl. 40,00€ pro Stellplatz und 245,00€ Nebenkosten, dies entspricht einer monatlichen Warmmiete von 1.135,00€.

Die Kautions beträgt 3 Monatskaltmieten!

## **Lage**

Allgemeines & Umfeld

Der Lusenweg liegt im Stadtteil Grubweg, im nordöstlichen Bereich von Passau.

Es handelt sich überwiegend um eine Nebenstraße / Anliegerstraße mit 30 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung – entsprechend ruhig und beschaulich.

Wohn- und Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe (teils im Lusenweg selbst) befinden sich Einrichtungen wie die Grundschule Passau-Grubweg sowie der Kinderhort der katholischen Gemeinde.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke und weitere alltägliche Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Nähe erreichbar.

Durch die Mischung aus Wohnhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern bietet Grubweg eine gute Bandbreite unterschiedlicher Wohnformen.

Anbindung & Erreichbarkeit

Der Stadtteil Grubweg ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen — regelmäßige Busverbindungen verbinden Grubweg mit dem Zentrum und weiteren Stadtteilen Passaus.

Das Zentrum der Stadt ist schnell erreichbar — die Innenstadt liegt gnur etwa 1,9 km Luftlinie entfernt.

Freizeit, Naherholung & Umfeld

Grubweg verbindet städtische Infrastruktur mit naturnahen Rückzugsräumen — die Lage eignet sich für Spaziergänge, Rad- oder Freizeitaktivitäten in der Umgebung.

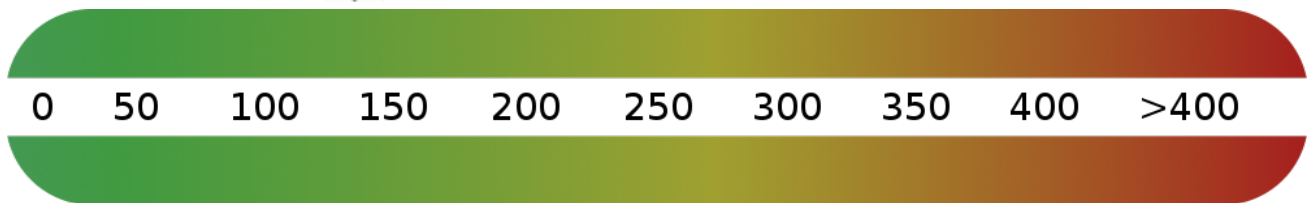
Schulen, soziale Infrastruktur, Einkauf & Versorgung sind vorhanden — ideal insbesondere für Familien oder Menschen, die eine gute Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Nähe suchen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	137,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Bad 1



# Exposé - Galerie



Zugang zum Balkon



Bad 2



Bad 3

# Exposé - Galerie



Seperates WC



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Balkon 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Außenansicht



# Exposé - Grundrisse

