

Exposé

Wohnung in Passau

Kernsanierte 2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage mit Einbauküche und Balkon und ebenerdiger Zugang



Objekt-Nr. OM-431604

Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:
Alessandro

Vornholzstraße 36
94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	9	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	55,38 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	230 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Etagen und Personenaufzug in einer ruhiggelegenen, grünen Parkanlage.

Die Wohnung ist bequem erreichbar: Der Hauseingang ist ebenerdig zugänglich, der Aufzug führt ebenfalls ohne Niveauwechsel bis zur Wohnebene. Dadurch eignet sich die Immobilie auch für komfortorientiertes Wohnen mit reduziertem Treppenaufkommen.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach umfassender Kernsanierung. Sämtliche Wohnräume präsentieren sich in einem modernen, zeitlosen Design mit langlebigen Materialien.

Flur, Wohn- und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet. Wände und Decken wurden neu verputzt und gestrichen, sämtliche Türzargen und Innentüren erneuert. Neue Fußleisten sorgen für ein stimmiges Gesamtbild.

Die Küche wurde neu gefliest und mit einer neuen Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer ist vollständig gefliest und funktional modernisiert.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und steigert die Wohnqualität zusätzlich. Ein eigenes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum.

Eine Waschmaschine kann im Bad angeschlossen werden, alternativ befindet sich im Gebäude ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den letzten

Jahren regelmäßig modernisiert – unter anderem durch die Erneuerung des Aufzugs,

die Modernisierung der Heizungsanlage, einen neuen Fassadenanstrich und der Generalsanierung der Abwasserleitungen.

Verkauf ohne Makler.

Ausstattung

Kernsanierung mit folgenden Maßnahmen:

- Böden ausgeglichen und neuer Vinylboden verlegt
- Wände neu verputzt und gestrichen
- Neue Innentüren und Türzargen
- Neue Fußleisten
- Küche neu gefliest
- Neue Einbauküche
- Badezimmer modernisiert (neues WC, neue Duschbrause inkl. Schlauch, neuer Siphon)
- Zwei Fenster erneuert (1 Fenster + Balkontür dreifach verglast)
- Übrige Fenster zweifach verglast
- Neue elektrische Leitungen
- Neue Steckdosen

Neuer Sicherungskasten in der Wohnung mit FI-Schalter

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit sehr guter Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb von ca. fünf Kilometern erreichbar.

In der Umgebung befinden sich unter anderem:

Apotheke

Lebensmittelmärkte und Discounter

Allgemeinmediziner

Grundschule

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Die Kombination aus zentraler Lage, solider Infrastruktur und hochwertiger Sanierung macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv. Parkplätze sind vor dem Haus ausreichend vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	162,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Gebäudeeingang

Exposé - Galerie



Sicht von Balkon



Sicht von Balkon 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Einbauküche spiegel verkehrt

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

