

Exposé

Wohnung in Passau

4,86% Rendite mit Traumblick: frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung *PROVISIONSFREI*



Objekt-Nr. OM-433328

Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Schropp

Vornholzstraße 38
94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	339 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ca. 79 qm große Wohnung wurde im Jahr 2025 hochwertig kernsaniert und befindet sich im 8. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Passau. Durch den stufenlosen Zugang zum Aufzug ist die Wohnung barrierefrei erreichbar. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Passauer Lage mit eigener Grünanlage. Der Balkon und die großen Fenster in der Wohnung eröffnen einen unverwechselbaren Blick auf die Donau und die Passauer Innenstadt!

Es handelt sich um einen Erstbezug nach umfassender Sanierung.

Die Wohnung befindet sich derzeit in der aktiven Vermarktung für die Vermietung, ist bis jetzt aber noch leerstehend und für Eigennutzer sowie für Kapitalanleger gleichermaßen interessant. Die Renditeerwartung für Kapitalanleger ergibt sich aus der erwarteten Nettokaltmiete von 1.049 EUR p. M. Die Wohnung ist auch für eine WG oder andere Sondervermietungsmodelle bestens geeignet, was zu einer deutlichen Steigerung der Rendite führt.

Alle Räume wurde mit einem hochwertigen, wasserbeständigen Vinyl ausgestattet. Im Bad und WC wurde der Boden verklebt und die Wände modern verputzt und frisch gestrichen. Im Wohnzimmer und Büro wurde die Decke abgehängt und mit modernen dimmbaren LED-Deckensports ausgestattet, was den Wohnkomfort deutlich steigert.

Alle Tüorzargen und Innentüren wurde erneuert und alle Heizkörper getauscht. Ein eigenes Kellerabteil bietet ausreichend Stauraum. Es steht auch ein gemeinschaftlicher, abschließbarer Fahrradkeller zur Verfügung, sowie eine gemeinschaftlich (gegen Entgelt) nutzbare Waschmaschine und ein frei zugänglicher Wäschetrocknungsraum.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es wird durch einen Hausmeister und eine Reinigungskraft für die Gemeinschaftsflächen betreut. Die Donau-Treuhand übernimmt seit Jahren die Hausverwaltung und kümmert sich hervorragend um alle Anliegen.

Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Makler und ohne Maklercourtage.

Ausstattung

- Balkon mit Traumblick auf Donau und Passauer Altstadt bis zum Stephansdom
- große Fenster
- hochwertiger und beständiger Klickvinyl
- neue Innentüren und Zargen
- Wände gestrichen und teilweise neu verputzt
- im Wohnzimmer und Büro dimmbare LED-Deckensports
- Badezimmer und separates WC modernisiert und mit hochwertigen Grohe-Armaturen und Badmöbel ausgestattet
- neue Heizkörper inkl. Dämmung der Heizkörpernischen
- Busch & Jäger Future linear matt-schwarz Steckdosen und Lichtschalter
- eigener Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Parkmöglichkeiten sind vor dem Haus ausreichend vorhanden

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

- Zentralheizung
- Energieausweis liegt vor

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Passauer Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Folgende Einrichtungen sind innerhalb von fünf Minuten erreichbar:

- Lebensmittelmärkte und Discounter
- Drogeriemarkt
- Elektrofachmarkt
- Apotheke
- Kindergarten und Grundschule

Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV mit einer Bushaltestelle, nur wenige Meter vom Haus entfernt, ist man auch ohne Pkw in maximal 15 Minuten in der Passauer Innenstadt.

In wenigen Autominuten ist die Autobahn A 3 zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



WC



WC

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Büro/Kind



Büro/Kind

Exposé - Galerie



Büro/Kind



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss