

Exposé

Wohnung in Passau

**Frisch modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia –
sofort bezugsfrei und Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-468429

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

94034 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	71,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	355 €	Etage	Keller

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese umfassend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in der Waldschmidtstraße im Passauer Stadtteil Grubweg bietet auf ca. 71 m² Wohnfläche ein attraktives Zuhause für Eigennutzer wie Paare und kleine Familien, die sofort einziehen möchten.

Sie liegt im Untergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Aufgrund der Hanglage befindet sie sich jedoch nicht auf klassischem Kellerniveau, sondern ist deutlich höher gesetzt. Dadurch wirkt sie freundlich und hell und bietet einen Blick ins Grüne.

Der durchdachte Grundriss umfasst ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, ein Elternschlafzimmer, ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Zusätzlich gehört ein eigenes Kellerabteil zur Wohnung.

Besonders angenehm: Küche, Badezimmer und WC verfügen jeweils über ein Tageslichtfenster. Im Badezimmer befindet sich zudem ein Waschmaschinenanschluss.

Das Haus wird professionell verwaltet. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand. Da es keinen Aufzug gibt, fallen die monatlichen Kosten etwas niedriger aus.

Das monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 355,40 € und teilt sich wie folgt auf:

- laufende Kosten: 181,70 € (davon 156,45 € umlegbare und 25,25 € nicht umlegbare Kosten)
- Rücklagenbildung: 173,70 €

Der Verkauf erfolgt ohne Provision.

Makleranfragen werden ignoriert.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand.

- Komplette Erneuerung der elektrischen Anlage inklusive neuem Sicherungskasten
- Abgehängte Decken mit Trockenbau und modernen Deckenspots
- Badezimmer und separates WC wurden vollständig renoviert.
- Sämtliche Wände wurden ausgebessert und weiß gestrichen.
- Neuer Bodenbelag in moderner und wohnlicher Holzoptik in allen Wohnräumen
- Neue weiße Innentüren
- Alle Rollläden wurden erneuert.

-Alle Fenster, mit Ausnahme des Fensters im WC, verfügen über Rollläden. Die Rollläden sind innenliegend integriert.

Ausstattung

- Ca. 71 m² Wohnfläche
- Baujahr 1965
- 3 Zimmer
- Loggia
- Separate Küche

- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Tageslichtbad
- Tageslicht-WC
- Tageslichtküche
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Rollläden an nahezu allen Fenstern
- Sofort bezugsbereit

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Diese Wohnung ist ideal für Eigennutzer, die Wert auf eine modernisierte Immobilie mit praktischem Grundriss und sofortiger Nutzbarkeit legen. Hier können Sie ohne großen Renovierungsaufwand direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Selbstverständlich ist diese Wohnung auch bestens für Kapitalanleger geeignet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Waldschmidtstraße in Passau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die zentrale Lage verbindet kurze Wege im Alltag mit einer guten Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Loggia mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Loggia mit Blick ins Grüne



Flur



Flur mit Blick zur Wohnungstür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Tageslichtfenster

Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Büro



Kinderzimmer oder Büro

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche, WA-Anschluss



WC mit Tageslichtfenster

Exposé - Galerie



Abstellraum und WC



Neuer Sicherungskasten

Exposé - Grundrisse

