ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Dachgeschosswohnung in Passau

Helle und großzügige 2-Zimmer-Wohnung in Passau Rittsteig/Neustift ---provisionsfrei---

Objekt-Nr. OM-288151

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **222.000 €**

Ansprechpartner:
Michael
Telefon: +46 160 7724909

Reinhard Raffalt Str. 35
94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	395 €		

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine 2-Zimmer Dachgeschoßwohnung, welche sich aufgrund der Gebäudebauweise, in der zweiten Etage des Hauses befindet.

Wenn sie die Wohnung betreten, befinden sie sich in einer 6 m2 großen Diele, welche genug Platz für Garderobe, Schuhschrank und ähnlichem bietet. Das 30 m2 große Wohnzimmer betreten sie direkt von der Diele aus. Es scheint, durch die vielen Schrägen, wesentlich größer und hat auch eine deutlich höhere Grundfläche.

Vom Wohnzimmer haben sie direkten Zugang zu einem knapp 2 m2 großen Südbalkon, welcher mit einer Markise beschattet wird. Ebenfalls erreichen sie vom Wohnzimmer die 12 m2 große Küche. In dieser befindet sich eine Küchenzeile mit Kühlschrank, Herd und Geschirrspüler. Weiterhin befindet sich in der Küche noch ein großer freistehender Geschirrschrank.

Das Schlafzimmer, welches durch die Dachschrägen ebenfalls eine deutlich höhere Grundfläche wie die 17 m2 Wohnfläche aufweist, erreichen sie ebenfalls von der Diele aus. Auch bei diesem Raum handelt es sich um einen sehr hellen Raum.

Von der Diele aus können sie weiterhin das geräumige und zeitlos geflieste Bad erreichen. Es bietet auf knapp 8 m2 ein Waschbecken, ein WC und eine Badewanne. Weiterhin bietet es eine Anschlußmöglichkeit für eine Waschmaschine.

Alle Fenster und Rollo wurden in 2015 erneuert. Die Dachflächenfenster bieten alle ein integriertes Verdunkelungsrollo.

Das Bad und die Küche sind mit einem Fliesenboden ausgestattet, die restlichen Räume mit einem Echtholzboden.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung mit Heizkörpern in jedem Raum.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Ebenfalls genutzt werden kann der gemeinschaftliche Fahrradkeller, sowie ein Wäsche-/Trockenkeller.

In der Tiefgarage befindet sich ein Duplexstellplatz, welcher 2020 komplett neu aufgebaut/ saniert wurde. Der Vorteil des zur Wohnung gehörigen Stellplatz ist, dass er sich in der oberen Ebene befindet.

Die Wohnung wird in kürze frei. Bei der letzten Vermietung an einen Zahnarzt wurde eine Kaltmiete von 600,00 Euro erzielt.

Der Tiefgaragenstellplatz ist separat vermietet. Der Mietzins hierfür beträgt pauschal 60,00 Euro.

Wohnfläche:

Wohnen 29,51

Schlafen 16,90

Diele 6,34

Küche 12,06

Bad 7,70

Balkon 1,52

gesamt 74,03 m2

Vermieternebenkosten pro Monat

Wohnung 38,79 zzgl. Rücklage 81,60 Euro

TG Stellplatz 2,98 zzgl. Rücklage 5,56 Euro

gesamt somit 128,93 Euro im Monat

Stand der Rücklagen Ende 2022 Wohnung 72.000 Euro und Tiefgarage 30.000 Euro

Aktuell stehen in der Wohnanlage keine größeren Reparaturen an.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in Passau/Rittsteig.

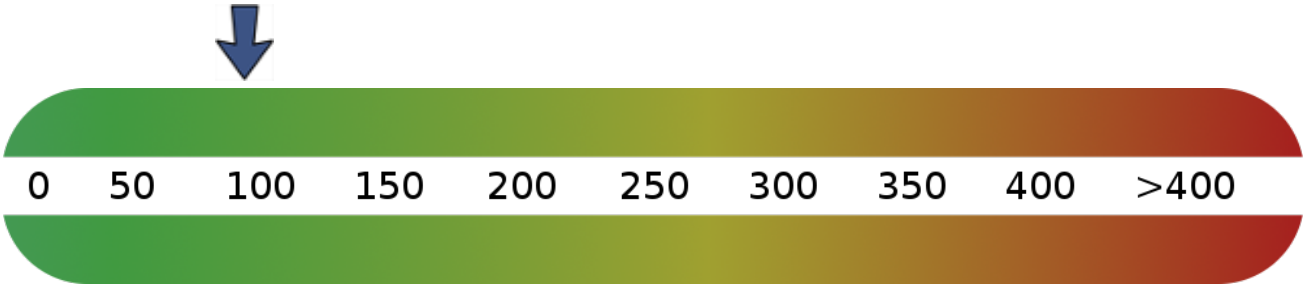
Es handelt sich hierbei um eine gepflegte Wohnanlage mit 46 Wohnungen, welche sich auf 3 Hausteile (Hausnummern) aufteilt. Die hier angebotene Wohnung befindet sich in Hausnummer 35. Somit abgeschieden von der Straße, und direkt an eine große Wiese angrenzend und dadurch komplett ruhig gelegen

Von der Wohnung sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des täglichen Lebens in kürzester Zeit erreichbar. Selbst ein Kindergarten ist in gehweite. Vor dem Haus befinden sich zwei Bushaltestellen, mit denen man in zwei Richtungen die Innenstadt von Passau erreicht. Hierdurch ist teilweise ein 15-Minuten Takt vorhanden. Mit dem Pkw benötigt man keine 10 Minuten in die Stadt, bzw zur Autobahn A3.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Küche mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie

Küche

Schlafzimmer ins Grüne

Exposé - Galerie

Schlafzimmer

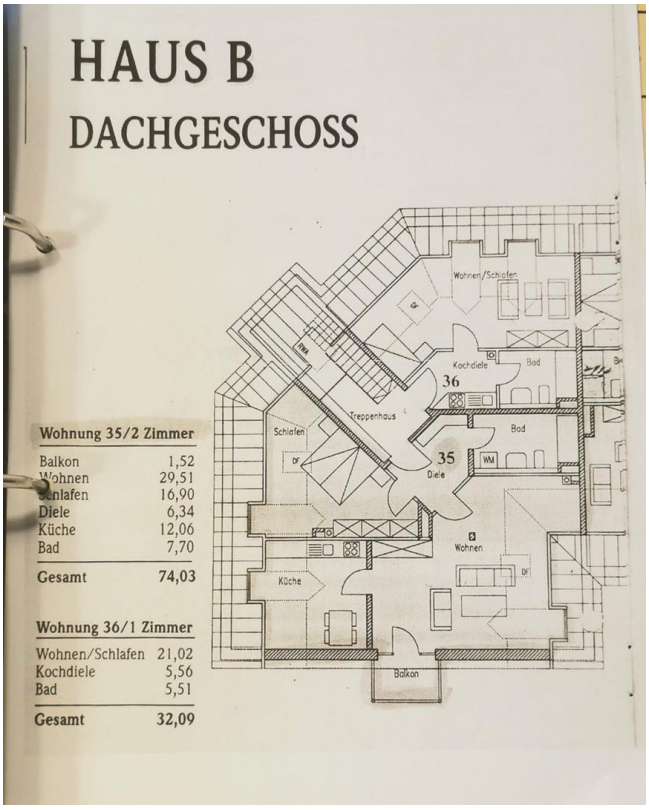
Schlafzmmer

Exposé - Galerie

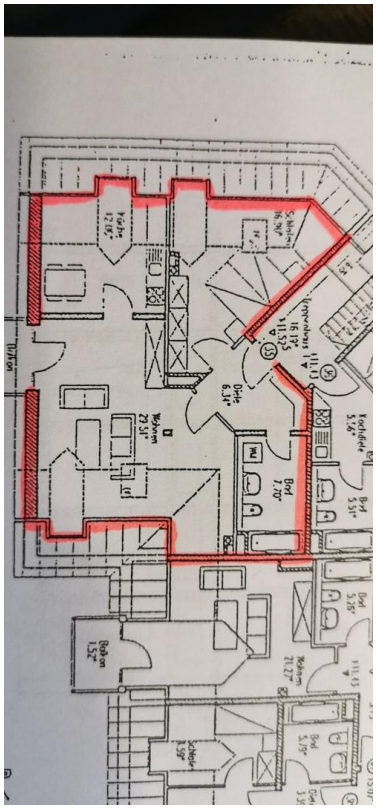
Flur

Bad

Exposé - Galerie



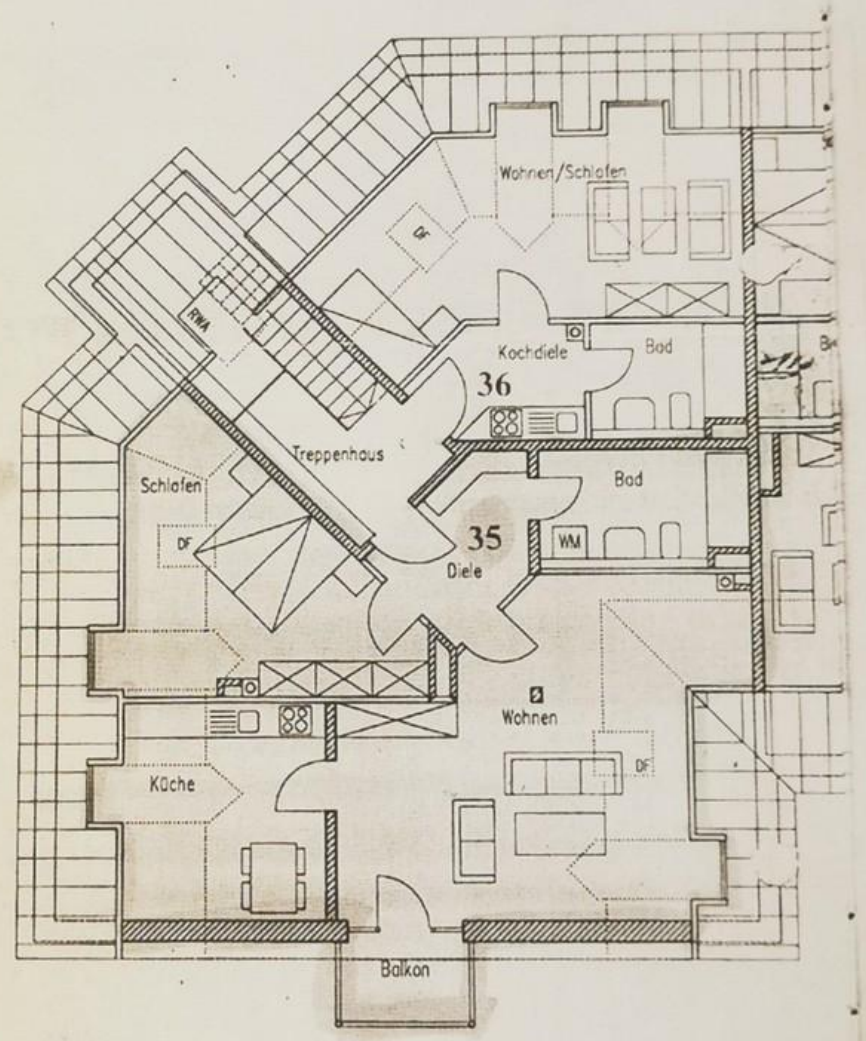
Grundriß


Grundriß

TG-Stellplatz oben links

HAUS B

DACHGESCHOSS



Wohnung 35/2 Zimmer	
Balkon	1,52
Wohnen	29,51
Schlafen	16,90
Diele	6,34
Küche	12,06
Bad	7,70
Gesamt	**74,03**

Wohnung 36/1 Zimmer	
Wohnen/Schlafen	21,02
Kochdiele	5,56
Bad	5,51
Gesamt	**32,09**