

Exposé

Wohnung in Passau

**Saniert & modernisiert - Dachterrasse, direkter Innblick
und Top-Lage**



Objekt-Nr. OM-321176

Wohnung

Verkauf: **318.000 €**

94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m ²	Etage	3. OG
Nutzfläche	95,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine komplett sanierte und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage von Passau.

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im 3. OG einer sehr gepflegten Terrassenwohnanlage im Fuchsbauerweg in Passau.

Durch die Raumaufteilung mit drei separat begehbaren Zimmern, zentraler Diele, Tageslicht-Bad, Küche und einer großen Sonnenterrasse (Blick ins Inntal und nach Oberösterreich) ist sie für alle Wohnszenarien geeignet:

- *Studenten-WG (3 separat begehbare Zimmer)
- *Pärchen (geräumiges Homeoffice)
- *Familie mit Kind (schönes Kinderzimmer)
- *Altersruhesitz (perfekte Lage mit hohem Freizeitwert)

Alles auf einen Blick:

Haus:

*Gepflegte Wohnanlage (BJ 1982), die fortlaufend in Stand gehalten und von vielen Eigentümern selbst bewohnt wird

*Gasheizung 2011 erneuert

*Anstrich/Erneuerung aller Holzelemente für 2025 geplant (aus Instandhaltungsrücklagen)

*Aufzug, Fahrradkeller, zusätzlicher Waschkraum vorhanden

*Keine Sonderumlagen geplant

3-Zimmer-Wohnung:

*82qm aufgeteilt in ein großes Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Badezimmer, Küche und Dachterrasse.

*3.OG (man blickt über alle Dächer hinweg)

*24qm große, überdachte, mit elektrischer Markise ausgestattete Dachterrasse inkl. direktem Innblick

*Komplett neues Tageslicht-Badezimmer mit Regendusche, Waschbecken, Unterputzspülkasten, neuer Toilette, Handtuchtrockner, Waschmaschinenanschluss, anthrazitfarbene Bodenfliesen, weiß-matten Wandfliesen und schwarzen Armaturen

*Warmwasseraufbereitung über neuwertigen Bosch-Boiler

*Alle Wände inkl. Gewebe und Eckprofilen mehrschichtig verputzt und geschliffen

*Alle Wände mit hochwertiger Farbe in weiß gestrichen

*Alle Steckdosen und Schalter erneuert

*In allen Zimmern hochwertiger Klickvinyl inkl. Trittschalldämmung (NK 23/ 31) in Eichenoptik

*Neue Echtholz Sockelleisten in weiß

*Fensterbretter in Eichenoptik wie Fußboden

*Alle Heizkörperventile, -Anschlüsse und -Thermostate erneuert

- *2-Fach verglaste Holzfenster aufbereitet und mit neuen Fenstergriffen ausgestattet
- *Neue Zimmertüren inkl. schwarzer Drückergarnitur
- *Alle Unterputzrollläden auf elektrische Rollläden umgerüstet
- *Neue Einbauküche inkl. Marken Kühlgefrierkombi, Geschirrspüler, Dunstabzug, Ofen und Herd
- *Küche mit zusätzlicher Lüftung und Abzug nach draußen ausgestattet
- *Wasser und Abwasseranschlüsse in Küche erneuert
- *Kabel und DSL-Anschluss
- *Gegensprechanlage

Ausstattung

Im Kaufpreis enthalten ist eine individuell geplante Einbauküche mit Markengeräten (Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler, Herd + Ofen, Dunstabzug).

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Zusätzlich im Kaufpreis enthalten ist ein Duplexgaragenstellplatz (große Wartung im September 2024 durchgeführt) und ein Kellerabteil, das sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet.

Kaufpreis inkl. Duplex-Garagenstellplatz, Kellerabteil und Einbauküche: 318.000,-

Der Verkauf erfolgt privat und ohne Makler.

Sie sparen 11.350,- EUR Maklerprovision.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus im Fuchsbauerweg, 94036 Passau.

Direkte Nähe zu Klinikum (500m), Uni (700m), Stadtzentrum (1500m).

Supermärkte, Baumarkt, Apotheke, Gymnasium, Kindergarten, Bäcker... finden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Eine Bushaltestelle befindet sich vor der Tür und das nur wenige Meter entfernte Innufer lädt zu entspannten Spaziergängen oder einer Laufrunde ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafen

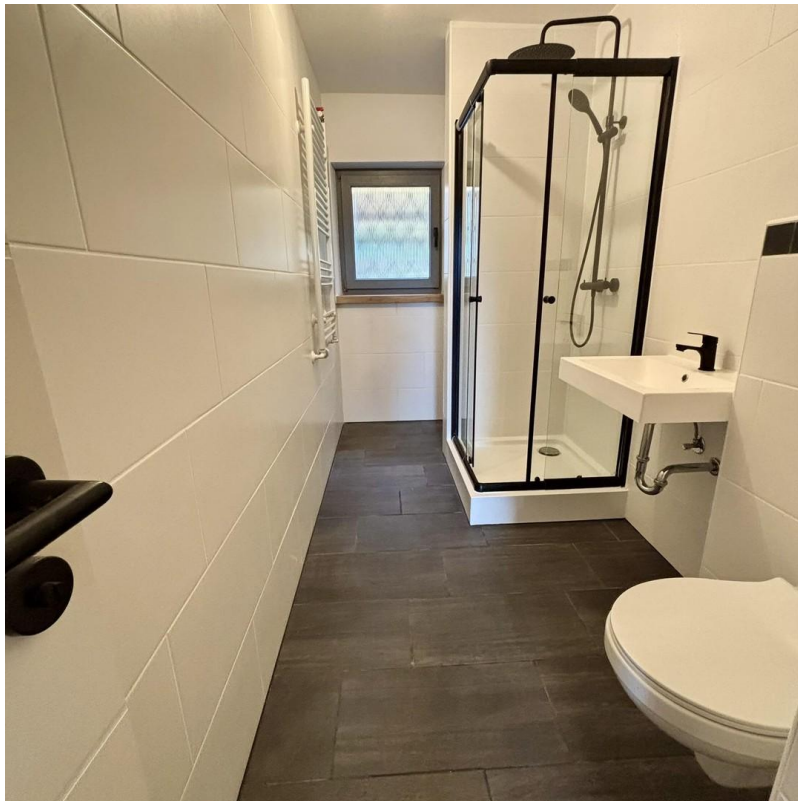


Kind

Exposé - Galerie

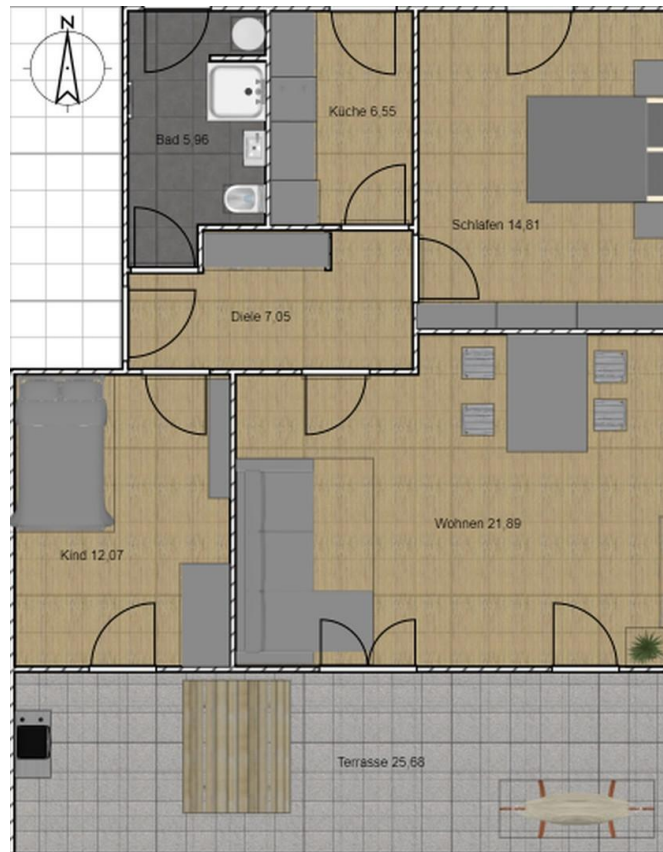


Aussicht



Badezimmer

Exposé - Galerie

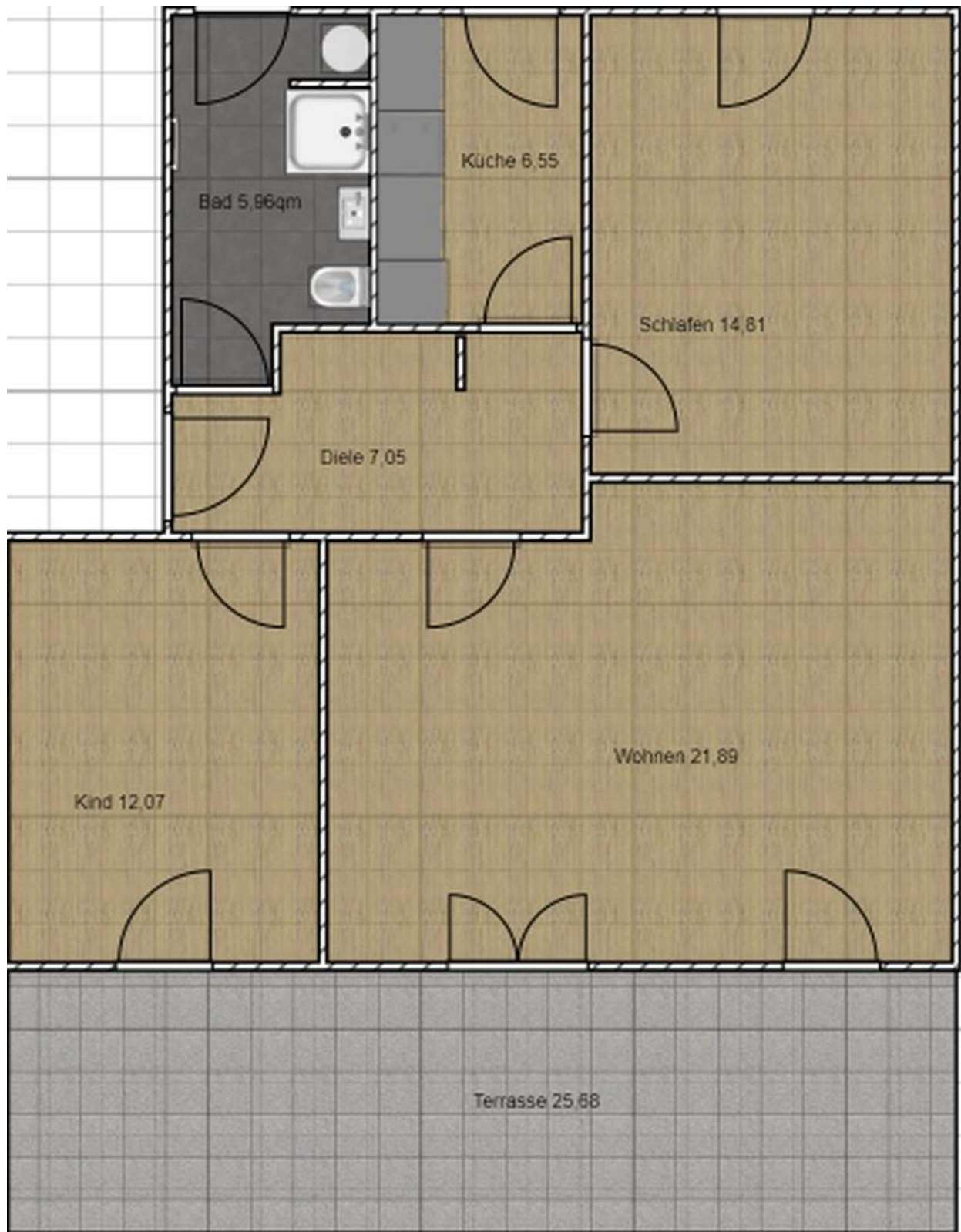


GrundrissMöbliert



3DGrundrissMöbliert

Exposé - Grundrisse



Grundriss