

Passau / Grubweg

Großzügiges Apartment mit überdachtem Süd-Terrassenbalkon und Stellplatz

????????? ??????????: 24166048



www.von-poll.com

???? ??????: 119.000 EUR • ??????????: ca. 47,01 m² • ?????????: 1

???????? ??????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24166048	????? ???????	119.000 EUR
????????????	ca. 47,01 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1		
?????????	1		
		???????	????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	13.11.2028	??????????????	
??????????????????		???????	122.00 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	D
		??????????????	
		??????????????	
		???? ???????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

?? ?????????



??????? ???????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

?? ????????



???????? ?????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

?? ?????????



???????? ?????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

?? ?????????



???????? ??????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

?? ?????????



???????? ?????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

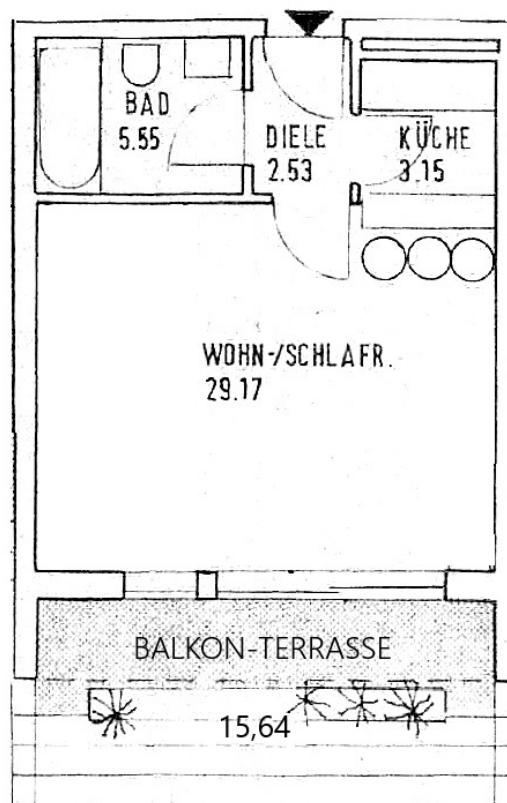
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/passau

???????? ?????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Apartment mit tollem Südbalkon befindet sich in einem 1974 erbauten 16-Parteien-Haus im Erdgeschoss in begehrter Lage von Grubweg, gut 5 Fahrminuten vom Zentrum Passaus entfernt. Herzstück der gut 47m² großen Wohnung ist das über 29m² große Zimmer mit Südbalkon. Das Apartment verfügt über eine schicke Einbauküche. Das 2022 renovierte Bad ist mit einer Dusche, WC, Waschbecken, Handtuchhalterheizung sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein vollwertiger, oberirdischer Stellplatz, der für € 6.000,- miterworben werden muss. Die Nettowohnfläche beträgt 39m² plus Balkonterrasse von 15,64m², die hälftig zur Wohnfläche von insg. 47,01m² dazuzählt. Die Immobilie ist aktuell vermietet. Die monatl. Mieteinnahme beträgt € 420,- plus € 35,- Stellplatz Der Kaufpreis beträgt € 119.000,- (€ 2.530,-/m²) Der vollwertige Stellplatz kostet zusätzlich € 6.000,- Somit beträgt der Gesamtkaufpreis € 125.000,- Das Hausgeld beträgt € 228,-/Monat (inkl. Heizung, Hausmeister, Kabel-TV, Müll, Wasser, etc...) Davon fließen € 65,23 monatlich in die Rücklagen. Somit beträgt das Netto-Hausgeld € 162,77. Für den Stellplatz werden monatlich ab 01.11.24 € 7,64 zzgl. Rücklage von € 11,63 = € 19 fällig. Stand der Rücklagen zum 31.12.2023: € 75.320,87, Wohnungsanteil: € 2.947,85

??????? ???????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

???????????????? ???? ??????????

- begehrte Lage in Grubweg: grün und ruhig
- sehr gepflegtes Mehrparteienhaus
- gute Rendite
- große Südbalkon-Terrasse
- Bad in 2022 renoviert
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Zentralgasheizung in 2003 erneuert
- vollwertiger Stellplatz zzgl. € 6.000,-

???????? ??????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

??? ??? ??? ????????????

Begehrte Lage in Passau-Grubweg. Bushaltestelle in direkter Nähe. Edeka Schwaiburger
in gut 5 Minuten Fußweg erreichbar. Gut 5 PKW-Minuten in die City.

??????? ???????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24166048 - 94034 Passau / Grubweg

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com