



EXPOSÉ

VERKAUFT: Baudenkmal ehemalige Mühle - Mehrfamilienhaus in der Universitätsstadt Passau



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 1825

Zimmerzahl: 10

Wohnfläche (ca.): 315 m²

Nutzfläche (ca.): 180 m²

Grundstücksfläche (ca.): 500 m²

Wesentlicher Energieträger: Gas

Heizung: Zentralheizung

**Kaufpreis
auf Anfrage**

> Mehrfamilienhaus

> Passau

> 10 Zimmer

> 315 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 930991001-1360



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	94032 Passau - Passau, Stadtgebiet
Baujahr	1825
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	315 m ²
Nutzfläche (ca.)	180 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	500 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Wesentlicher Energieträger	Gas
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision	3,57 % Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Der Bayerische Denkmaltlas beschreibt die Immobilie wie folgt: "Ehem. Mühle, zweigeschossiger Flachsatteldachbau auf Natursteinfundament mit Zwerchhaus und Risalit, 1. Viertel 19. Jh., Umbau 1905-07."

Mit der Festlegung als Baudenkmal sind bei Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten interessante steuerliche Förderungen verbunden.

Laut Bebauungsplan sind vier Wohneinheiten in der Immobilie vorgesehen. Aktuell sind zwei Wohnungen vermietet. Auch wenn immer wieder investiert wurde, besteht ein erheblicher Modernisierungsbedarf. Die mögliche Wohnraumfläche beträgt ca. 350 m².

Bei Erwerb wird das aktuelle Grundstück neu vermessen. Der Immobilie werden unmittelbar ca. 500 m² Bauland zugeordnet. Darüber hinaus können angrenzende landwirtschaftliche Flächen in größerem Umfang erworben werden.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 315 m² und verteilt sich wie folgt:

EG:

Wohnung 1, ca. 80 m²

Wohnung 2, ca. 50 m²

OG:

Wohnung 3, ca. 130 m²

DG:

Wohnung 4, ca. 55 m²

Darüber hinaus stehen ein Dachboden mit rd. 13 m², ein Trockenboden mit rd. 46 m² (Ausbaureserve?) sowie ein Keller mit rd. 130 m² zur Verfügung.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Gaszentralheizung (Bj. 2017)
- Holzfenster mit Isolierverglasung

Lagebeschreibung:

Die teilweise vermietete ehemalige Mühle liegt in einer beliebten und idyllischen Lage im Passauer Stadtteil Innstadt.

Vom Anwesen sind es mit dem Fahrrad 10 Min. zur Uni oder in die Stadtmitte. Nahversorger erreicht man zu Fuß in 15 Min.. Trotz der zentralen Lage befindet sich die Immobilie im "Grünen" im Mühlbachtal.

Sonstiges:

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall Maklerprovision in Höhe von 3,57% inklusive 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen.

Gerne laden wir Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehen Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zu Verfügung.

Gemeinsam mit der Kompetenz der FP Finanzpartner AG bieten wir Ihnen auf Wunsch ein individuell ausgearbeitetes Finanzierungskonzept, eine schlüssige Anlage- und Vermögensplanung sowie einen passenden Versicherungsschutz. Damit Sie auch langfristig Freude an Ihrer Immobilie haben!

Objektbilder:

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Passau

> 10 Zimmer

> 315 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 930991001-1360



Ansicht



Ansicht

