

**DOMBLICK, DACHTERRASSE, DESIGN –
DIESE WOHNUNG HAT DAS GEWISSE ETWAS**

Objekt-ID 2026-038-RW | Rittsteiger Straße 67, 94036 Passau

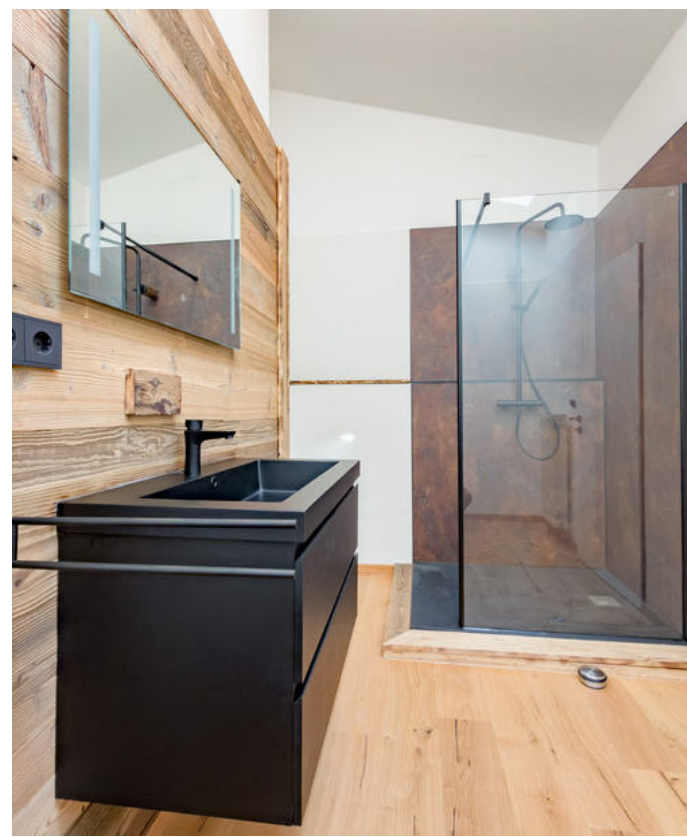
245.000€





DATEN & ZAHLEN

OBJEKT-ID	2026-038-RW	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Objektanschrift	Rittsteiger Straße 67, 94036 Passau	Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	245.000 €	Energiekennwert	104 kWh/(m²a)
Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis	wesentlicher Energieträger	Gas
		Heizungsart	Zentralheizung
		Baujahr Anlagentechnik	1990
Boden	Dielen	Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Wohnfläche	ca. 70 m²	Ausstellungsdatum	09.03.2018
Anzahl Zimmer	3 Zimmer	gültig bis	09.03.2028
Baujahr	1990		





OBJEKTBSCHREIBUNG

Diese stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses verbindet charmantes Wohngefühl mit attraktiven Perspektiven für Eigennutzer und Kapitalanleger. Auf ca. 69,93 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit vielseitig nutzbaren Räumen, einer hochwertigen Ausstattung und einem echten Highlight: der großzügigen Dachterrasse mit beeindruckendem Panoramablick bis hin zum Passauer Dom.

Im Zuge der Renovierung im Jahr 2025 wurde die Wohnung geschmackvoll und mit viel Gespür für modernes Wohnen aufgewertet. Hochwertige Eichendielenböden schaffen gemeinsam mit stilvollen Altholz-Elementen eine besonders warme und hochwertige Atmosphäre. Auch die neuen Zimmertüren mit schwarzen Türgriffen unterstreichen den gelungenen, zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie und bietet direkten Zugang zur neu gefliesten Dachterrasse. Hier genießen Sie nicht nur zusätzlichen Freiraum im Alltag, sondern auch einen besonderen Ausblick über die Dächer der Stadt. Die verglaste Balkonbrüstung sowie die vorhandene elektrische Markise sorgen dabei für Komfort und eine angenehme Nutzung zu jeder Tageszeit.

Das sanierte Badezimmer präsentiert sich modern und gepflegt mit Dusche und WC. Im Zuge der Arbeiten wurden zudem die Leitungen zum Waschbecken und zur Dusche erneuert. Je nach Lebenssituation eignet sich die Wohnung ideal für Eigennutzer, die ein besonderes Zuhause mit Außenfläche und Aufzug suchen, ebenso wie für Anleger, die auf eine ansprechende, gut vermietbare Wohnung mit gefragten Ausstattungsmerkmalen setzen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, sowie ein praktisches Kellerabteil.

LAGE

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Passauer Westen und vereint genau das, was viele Käufer suchen: ein angenehmes Umfeld, gute Erreichbarkeit und kurze Wege im Alltag.

Für Eigennutzer ist diese Lage besonders interessant, weil sie ein schönes Wohngefühl mit praktischen Vorteilen verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindung und vieles, was man täglich braucht, sind gut erreichbar. Gleichzeitig wohnt man hier angenehm außerhalb der besonders dichten Innenstadt und genießt dennoch die Nähe zur Stadt.

Auch für Kapitalanleger bietet der Standort eine sehr gute Ausgangslage. Wohnungen in gut angebundenen Passauer Wohnlagen sind bei vielen Zielgruppen gefragt – ob Singles, Paare oder kleine Haushalte. Genau diese breite Ansprechbarkeit macht die Lage nachhaltig attraktiv und sorgt für gute Voraussetzungen in Sachen Vermietbarkeit und Werthaltigkeit.

Kurz gesagt: Eine Lage, die sowohl heute als auch langfristig überzeugt – für Menschen, die selbst einziehen möchten, genauso wie für Anleger, die auf eine attraktive Wohnung in Passau setzen.



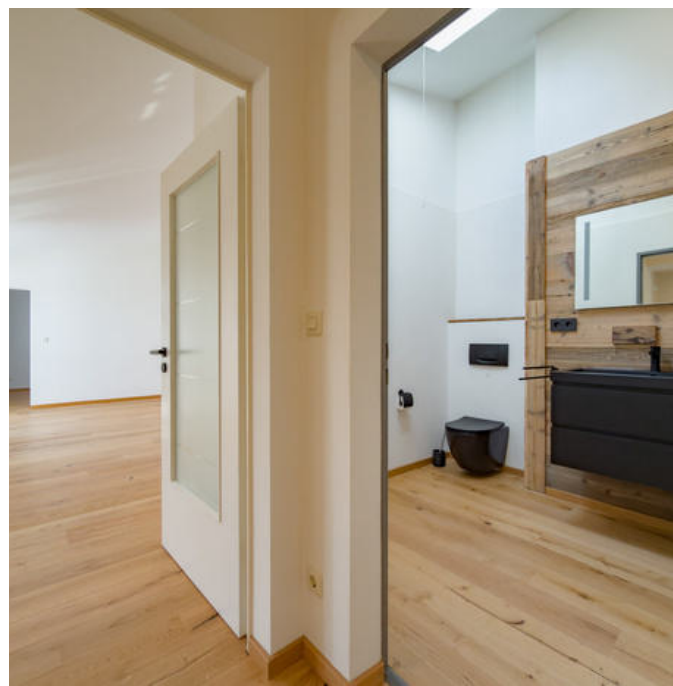
ECKDATEN

- ca. 69,93 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer, davon bis zu 2 Schlafzimmer
- 3. OG mit Aufzug
- neu geflieste Dachterrasse mit verglaster Balkonbrüstung
- Panoramablick bis zum Passauer Dom
- renoviert im Jahr 2025
- mit stilvollen Altholz-Elementen
- hochwertige Eichendielenböden
- saniertes Bad mit Dusche und WC (Leitungen zum Waschbecken und zur Dusche erneuert)
- neue Zimmertüren mit schwarzen Türgriffen
- großzügiger Wohnraum mit Zugang zur Dachterrasse
- inkl. elektrischer Markise
- inkl. TG-Stellplatz und Kellerabteil

Das mtl. Wohngeld beträgt aktuell 292,00 €. Darin ist ein Rücklagenanteil in Höhe von 113,00 € enthalten.
Der Rücklagenstand zum 31.12.2024 beträgt: 96.500,59 €

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

- Kaufpreis Wohnung: 245.000 €
- Kaufpreis TG-Stellplatz: 10.000 € (kein Duplex-Parker)
- Gesamtkaufpreis: 255.000 €







Die Käufer-Provision **beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.** Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Die REKAR IMMOBILIEN GmbH hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Sie haben das, wovon andere träumen? Wir kennen Interessenten, die vielleicht genau das suchen!

Mit REKAR IMMOBILIEN an Ihrer Seite profitieren Sie von einem **Rundum-Sorglos-Paket für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie.** Wir kombinieren lokale Marktkenntnisse, umfassenden Service und moderne Vermarktungsstrategien - alles mit einem Ziel: Ihre absolute Zufriedenheit.

REKAR IMMOBILIEN GmbH
Patriching 25 | 94034 Passau
0851 / 379 385-0

mail@rekar-immobilien.de
www.rekar-immobilien.de



RAMONA WEBER

Immobilienmaklerin

r.weber@rekar-immobilien.de

0151 / 20 70 22 30

0851 / 379 385-13



Kaufen besser mit uns. Verkaufen besser mit uns.

Ihre Immobilie – unsere Leidenschaft

Sie haben soeben die Details zu einem möglichen neuen Zuhause erkundet – vielleicht wird es Ihr nächster Lebensort. Wir von REKAR IMMOBILIEN stehen Ihnen dabei jederzeit zur Seite und begleiten Sie sicher durch den gesamten Kaufprozess.

Warum REKAR IMMOBILIEN?

Wir sind nicht nur Immobilienexperten mit Herz und Verstand – wir setzen alles daran, dass Sie sich bei jedem Schritt gut aufgehoben fühlen. Unsere zufriedenen Kunden schätzen unseren einzigartigen Service, der Vertrauen, Expertise und persönlichen Einsatz verbindet. Jeder Verkauf ist für uns eine Herzensangelegenheit und Ihre Zufriedenheit ist dabei unser oberstes Ziel.

Für Verkäufer und Käufer – Ein Rundum-Sorglos-Paket

Unser Service geht weit über das Übliche hinaus: Von der professionellen Immobilienbewertung bis zur kreativen und weitreichenden Vermarktung finden wir genau die richtige Strategie, um das Beste für Sie und Ihre Immobilie zu erreichen. Und mit unserem kostenlosen Umzugswagen bieten wir Ihnen den Extra-Service, der das Ganze ein Stück entspannter macht.

Erfahrung, Marktkenntnis und persönliche Beratung

Als erfahrene Experten im Passauer Raum sowie den Landkreisen Passau und Freyung-Grafenau kennen wir nicht nur den Markt, sondern auch die besonderen Wünsche unserer Kunden. Wir wissen, dass jede Immobilie einzigartig ist – und das spiegelt sich in unserer Arbeit wider. Es ist unser Anspruch, Ihnen den besten Service zu bieten und die optimale Lösung zu finden. Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Immobilienziele erreichen!

Ob als Käufer oder Verkäufer – bei REKAR IMMOBILIEN sind Sie in besten Händen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen bei Ihrem Immobilienprojekt zur Seite zu stehen.

Ihr Team von REKAR IMMOBILIEN – Besser für Sie. Besser mit uns.

