

## Charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und Garten in Passau-Salzweg!



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 94121 Salzweg  
Baujahr: 1994  
Zimmerzahl: 1,5  
Wohnfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 54 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.500,- €  
Hausgeld (ca.): 187,- €  
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis  
€ 125.000,-**

> Erdgeschosswohnung

> Salzweg

> 1,5 Zimmer

> 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-PSS-72-W5



## Objekteckdaten:

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Objektart                     | Erdgeschosswohnung                 |
| Adresse                       | 94121 Salzweg                      |
| Baujahr                       | 1994                               |
| Zimmerzahl                    | 1,5                                |
| Wohnfläche (ca.)              | 50 m <sup>2</sup>                  |
| Nutzfläche (ca.)              | 54 m <sup>2</sup>                  |
| Kaufpreis                     | 125.000,- €                        |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup>  | 2.500,- €                          |
| Hausgeld (ca.)                | 187,- €                            |
| Anzahl Etagen                 | 3                                  |
| Terrasse                      | ja                                 |
| Anzahl Stellplätze            | 1                                  |
| Freiplatz                     | Kauf 10.000,- € / Anzahl 1         |
| Energieausweis                | Bedarfsausweis                     |
| Wesentlicher Energieträger    | ELEKTRO                            |
| Endenergiebedarf              | 98,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)    |
| Energieausweis gültig bis     | 2028-09-22                         |
| Energieausweis Jahrgang       | ab dem 1.5.2014                    |
| Energieausweis Werteklasse    | C                                  |
| Energieausweis Baujahr        | 1994                               |
| Energieausweis Gebäudeart     | Wohngebäude                        |
| Gartennutzung                 | ja                                 |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | West                               |
| Schlafzimmer                  | 1                                  |
| Badezimmer                    | 1                                  |
| Küche                         | Einbauküche                        |
| Bodenbelag                    | Fliesen, Laminat                   |
| Befuerung                     | Elektro                            |
| Kabel / Sat-TV                | ja                                 |
| bezugsfrei ab                 | ab sofort                          |
| Provision für Käufer          | 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. |

## Objektbeschreibung:

Diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Passau-Salzweg und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die komfortables Wohnen mit praktischen Details verbinden möchten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein funktionaler Flurbereich mit angrenzendem Abstellraum mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, der durch eine clevere Trennwand strukturiert ist. Diese sorgt für eine klare Abgrenzung zwischen Wohn-, Schlaf- und Essbereich - perfekt für ein modernes und zugleich gemütliches Wohngefühl.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß und freundlich mit einer Dusche sowie einem Fenster, das für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung sorgt.

Die Küche ist funktional ausgestattet und verfügt bereits über Einbaugeräte inklusive Geschirrspülmaschine - praktisch und alltagstauglich.

Das Highlight der Wohnung ist die teils überdachte, nach Westen ausgerichtete Terrasse. Sie lädt zu entspannten Stunden in der Abendsonne ein und bietet direkten Zugang zur gemeinschaftlichen Gartennutzung - ein idealer Rückzugsort im Freien.

Die Wohnung steht derzeit leer und ist somit sofort bezugsfertig. Ein Stellplatz direkt vor dem Haus rundet dieses attraktive Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung:

- Sofort bezugsfertig
- Insgesamt nur 9 Wohneinheiten
- Durchdachte Raumaufteilung mit angenehmem Wohnambiente
- Großzügiger Wohnbereich mit Trennwand für klare Aufteilung
- Zeitgemäßes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Funktionale Küche mit Einbaugeräten inkl. Geschirrspülmaschine
- Teils überdachte, nach Westen ausgerichtete Terrasse
- Abstellraum in der Wohnung vorhanden
- Gemeinschaftliche Gartennutzung, perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Stellplatz direkt vor dem Haus vorhanden

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im schönen Stadtteil Salzweg in Passau.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie z.B. Netto, Aldi, Edeka befinden sich nur zwei Kilometer von der Wohnung entfernt und können mit dem Auto in weniger als 5 Minuten erreicht werden.

> Erdgeschosswohnung

> Salzweg

> 1,5 Zimmer

> 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-PSS-72-W5



Ins Stadtzentrum von Passau benötigen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 10 Minuten.

Eine Bushaltestelle mit Stadtbusanbindung befindet sich ca. 500 Meter von der Wohnung entfernt.

Passau ist eine Universitätsstadt in Niederbayern. Die Dreiflüssestadt liegt an der Grenze zu Österreich und ist mit rund 53.000 Einwohnern nach Landshut die zweitgrößte Stadt des Regierungsbezirks.

In Passau sind Sie mit Ärzten, einem Krankenhaus, Banken, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken bestens versorgt. Ebenso verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur, wodurch auch die anderen Stadtteile wie Grubweg, Innstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals problemlos zu erreichen sind.

In fast jedem Stadtteil ist eine eigene Grundschule vorhanden und alle weiterführenden Schulen sind im Stadtzentrum vorzufinden. Das Angebot an Sport- und Freizeitangeboten ist groß. Die nahegelegenen Wälder und Badeseen bieten an Wochenenden tolle Ausflugsmöglichkeiten.

Die malerische Altstadt ist für ihre barocken Gebäude bekannt, darunter den Stephansdom mit seinen charakteristischen Zwiebeltürmen und der berühmten Domorgel.

Die bischöfliche Residenz und die Burganlage Feste Oberhaus machen den besonderen Reiz von Passau aus.

In der Innenstadt finden sich viele schöne Lokale und gemütliche Cafés.

## Sonstiges:

\*\* Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?

Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer

## Wertermittlung.

Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter: [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Wohnen/Schlafen

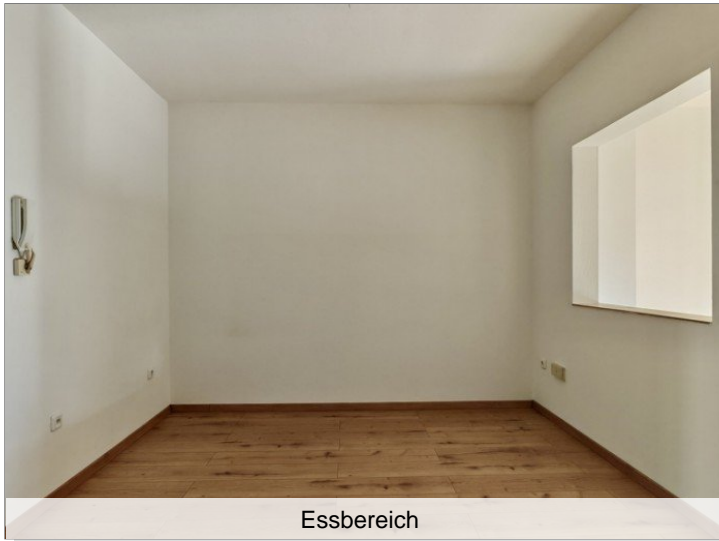


Wohnen/Schlafen

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Salzweg
- > 1,5 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-PSS-72-W5



Essbereich

**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler in Passau & München**

- Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse**  
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.
- Bestmögliche Verkaufspreise**  
durch starke Verhandlungsführung.
- Full-Service rund um Immobilien**  
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung
- Persönliche, individuelle Beratung**  
Beratung · Verkauf · Vermietung
- Langjährige Erfahrung in Passau & München**  
Seriöse, diskrete Abwicklung
- Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche**

**0851 7569370 | www.hatz-team.de**  
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Lützenstraße 1 · 80798 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



Terrasse



Küche

**JETZT ONLINE**

[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

## Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70  
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Salzweg

> 1,5 Zimmer

> 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-PSS-72-W5



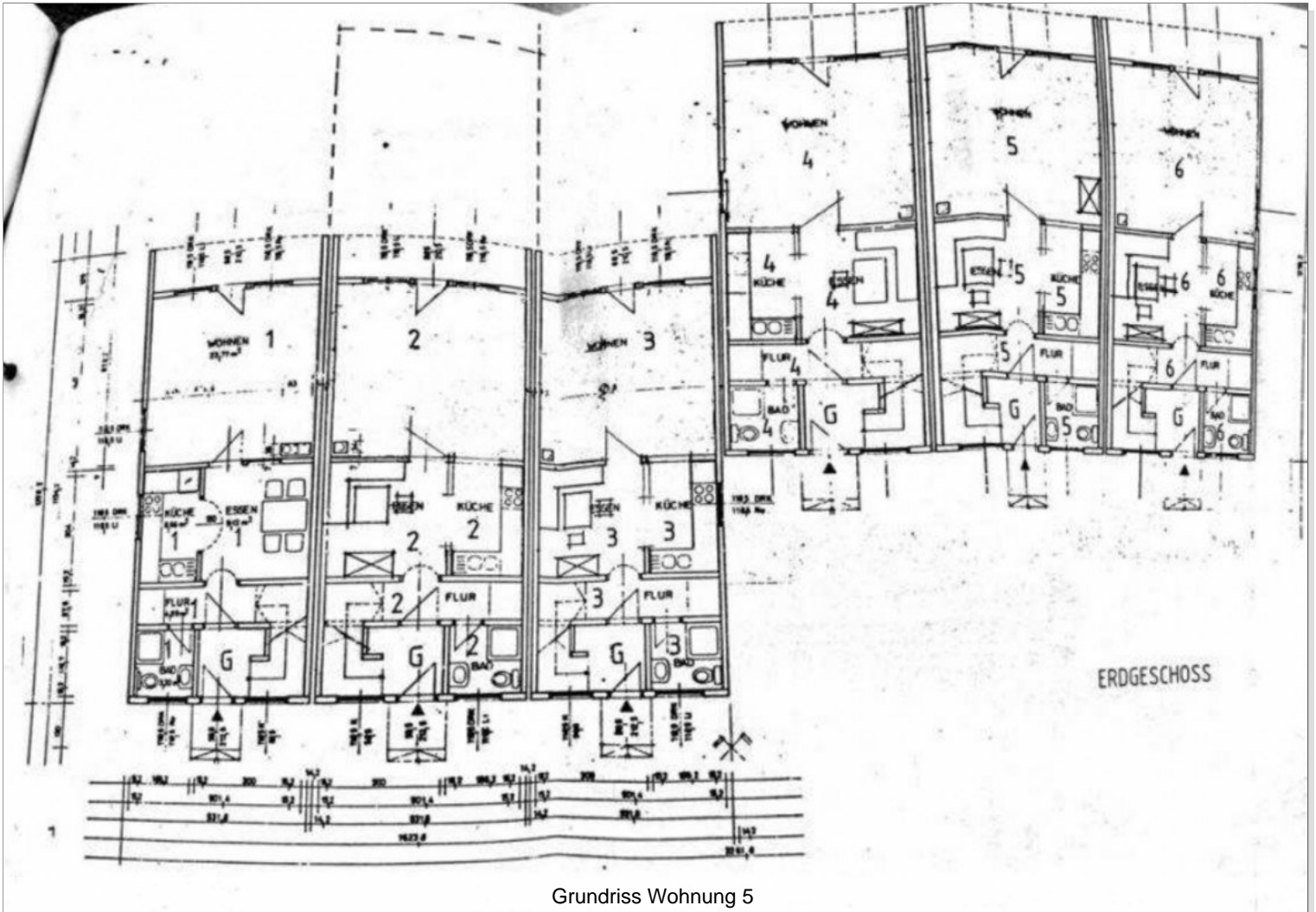
Badezimmer

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Salzweg
- > 1,5 Zimmer

> 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-PSS-72-W5



Grundriss Wohnung 5

