

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



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 94121 Salzweg

Baujahr: 1994

Zimmerzahl: 1,5

Wohnfläche (ca.): 50 m²

Nutzfläche (ca.): 54 m²

Kaufpreis pro m²: 2.200,- €

Hausgeld (ca.): 187,- €

Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 110.000,-**

> Erdgeschosswohnung

> Salzweg

> 1,5 Zimmer

> 50 m² Wohnfläche

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



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	94121 Salzweg
Baujahr	1994
Zimmerzahl	1,5
Wohnfläche (ca.)	50 m²
Nutzfläche (ca.)	54 m²
Kaufpreis	110.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.200,- €
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 / (m²*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 neue 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. Dieser ist bereits im Preis inkludiert.

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
- Neue 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, bereits im Preis inkludiert

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

> Erdgeschosswohnung

> Salzweg

> 1,5 Zimmer

> 50 m² Wohnfläche

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



können mit dem Auto in weniger als 5 Minuten erreicht werden.

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, Innenstadt, 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

Objektbilder:



Südwest-Terrasse



Wohnen/Schlafen

Eckdaten

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

> 50 m² Wohnfläche

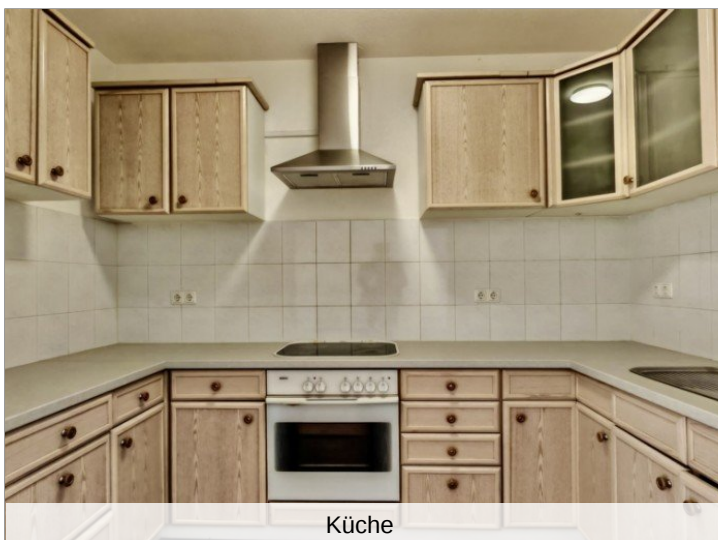
> Objektnummer: Hatz-Team-PS-72-W5



Essbereich



Außenansicht



Küche



www.hatz-team.de



Südwest-Terrasse

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler
in Passau & München**

**Professionelle Immobilien-
bewertung & 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 · LUISCHENSTRASSE 1 · 80639 München

www.hatz-team.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Salzweg

> 1,5 Zimmer

> 50 m² Wohnfläche

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



Badezimmer



Badezimmer

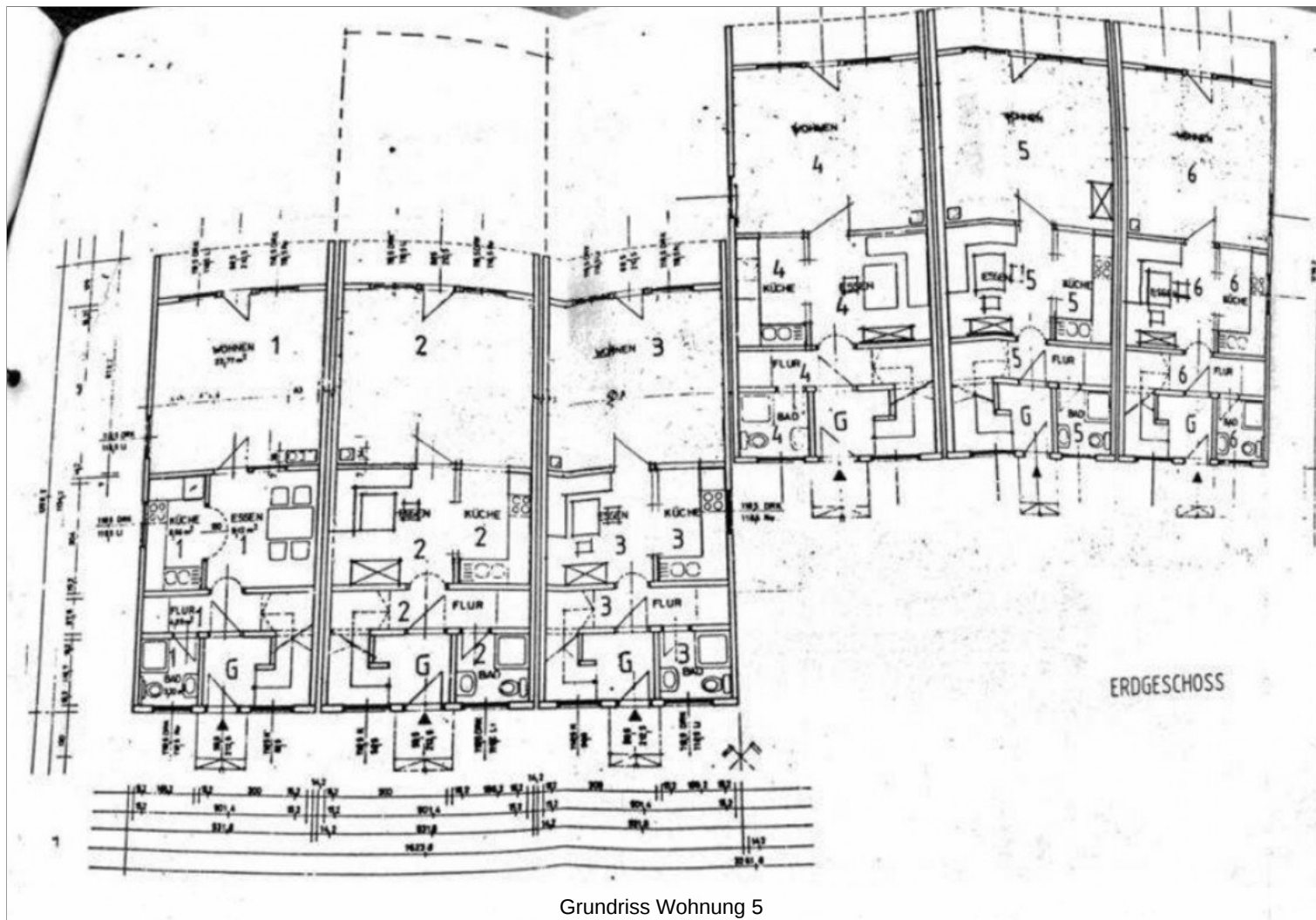
> Erdgeschosswohnung

> Salzweg

> 1,5 Zimmer

> 50 m² Wohnfläche

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



Grundriss Wohnung 5

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > 50 m² Wohnfläche
- > Salzweg
- > Objektnummer: Hatz-Team-PS-72-W5
- > 1,5 Zimmer



Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 | 80798 München
Telefon: 0049 (0)89 - 28 80 35 20

E-Mail: info@hatz-team.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Constantin Hatz
Umsatzsteuer ID: DE:283974120

Registergericht
Berufsaufsicht: Ordnungsamt Stadt Passau (§ 34c GewO)
Handelsregister: Amtsgericht Passau
Handelsregisternummer: HRB 5064

Vermögensschadenhaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München
Betriebs-/ Berufshaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen: