EXPOSÉ

Charmante 2-Zimmerwohnung mit Balkon in Passau!

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 94034 Passau

Baujahr: 1982

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 50 m²

Nutzfläche (ca.): 52 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 50 m²

Hausgeld (ca.): 196,- €

Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SPW-16-Ref

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	94034 Passau
Baujahr	1982
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	50 m²
Nutzfläche (ca.)	52 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	50 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	196,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	136 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarun
Provision für Käufer	3,57 %

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre ruhige Lage im Innenhof - ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer, das zum Innenhof ausgerichtet ist. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Rückzugsoase und einem schönen Ausblick ins Donautal.

Die Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet - zwar nicht mehr im neuesten Design, aber in gutem Zustand. Die Küche bietet auch einen Zugang zum sonnigen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein WC sowie ein Dachfenster, das für natürliches Licht und gute Belüftung sorgt. Ein Boiler sorgt für die Warmwasserversorgung.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein zugehöriger Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist über einen Flur erschlossen, der alle Räume miteinander verbindet und für ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Highlights:

- 2 gut geschnittene Zimmer

- Sonniger Balkon zum Innenhof

- Einbauküche

- Badezimmer mit Wanne, WC & Dachfenster

- Raumhoch gefliestes Bad

- Abstellraum, Keller & Waschraum

- Zentrale, dennoch ruhige Lage

- neue Fenster mit 3-fach-Verglasung (2024)

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- Laminatboden
- freundliche Räume
- helles Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche
- Fußbodenheizung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SPW-16-Ref

- Südwest Balkon
- Speisekammer
- Kellerabteil
- aktuell wurden noch das Dachfenster im Bad getauscht und die Balkonbrüstung ersetzt

Lagebeschreibung:

Der Söldenpeterweg befindet sich im Stadtteil Haidenhof-Nord, einer der begehrten Wohnlagen Passaus. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgewiesen, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Trotzdem ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die nahegelegene Bushaltestelle "Söldenpeterweg" wird von den Linien 9 und Z1 bedient und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. So sind Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Dienstleister bequem zu Fuß erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zur Montessori-Kinderkrippe Haidenhof Nord, die sich direkt im Söldenpeterweg befindet.
Passau

Freizeitmöglichkeiten bieten sich ebenfalls in der Umgebung: Der Sportverein DJK Passau-West ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur - ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine angenehme Wohnumgebung legen.

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

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SPW-16-Ref

Bildschirmfoto 2025-10-27 um 10.38.37

Wohnzimmer

Hatz & Team Immobilien GmbH

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Ausblick Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

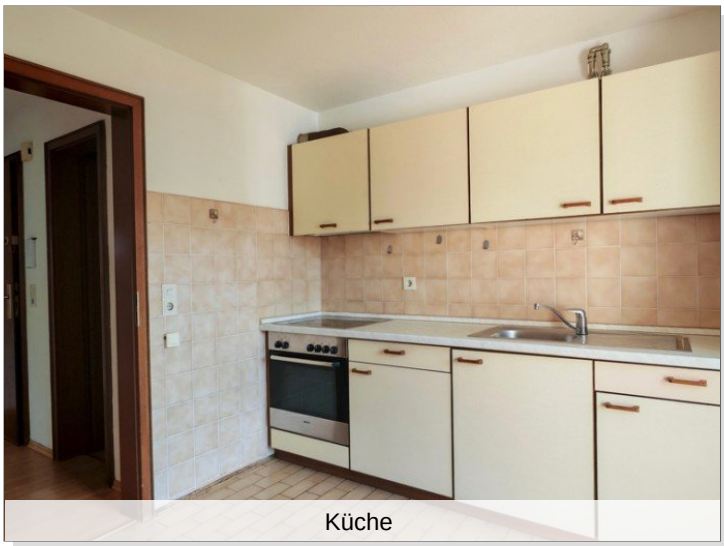
Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SPW-16-Ref

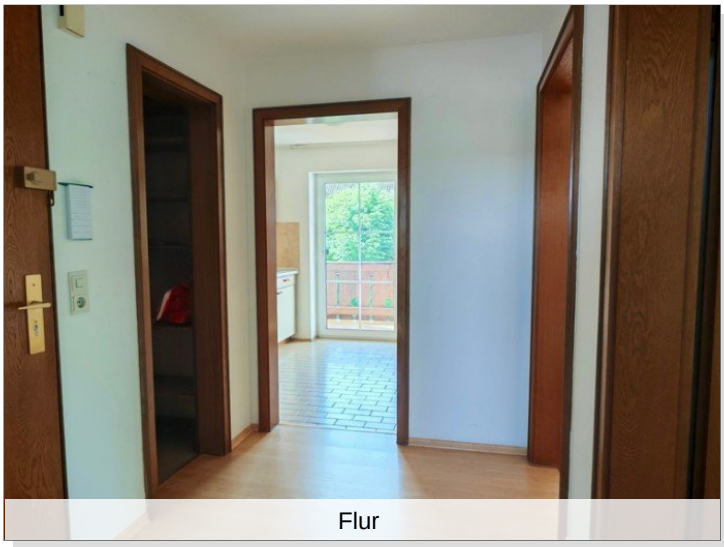
Ausblick Schlafzimmer

Küche

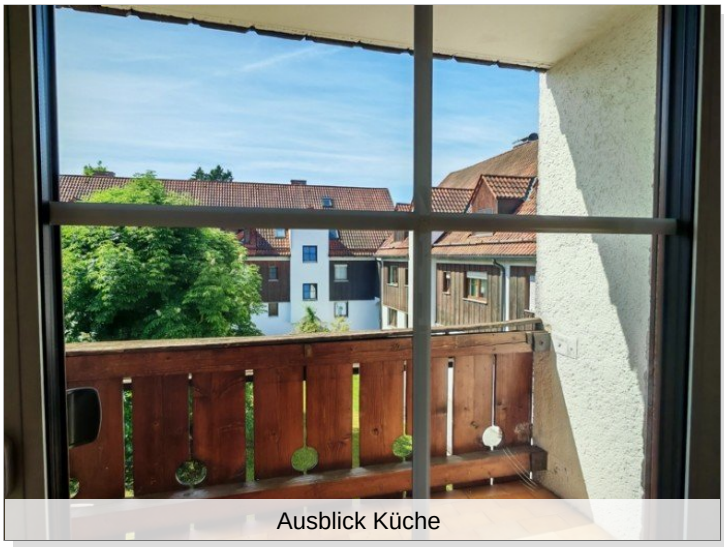
Bad



Küche



Flur



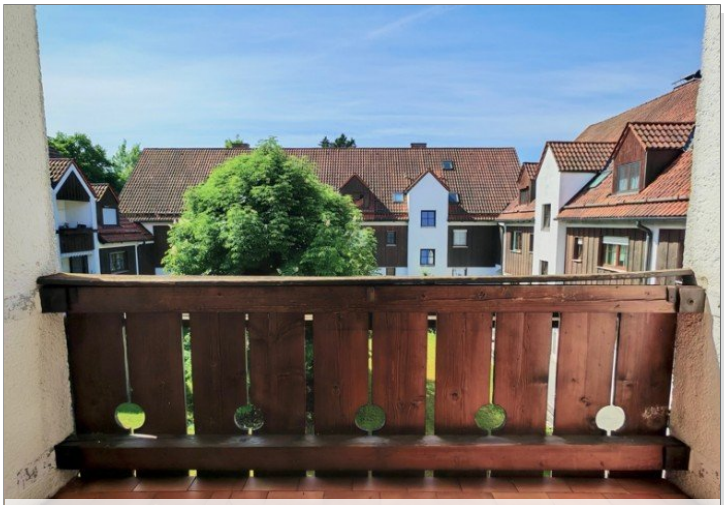
Ausblick Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SPW-16-Ref



Balkon Küche

Zugang

Zugang

Lageplan 1

Anlage

Lageplan 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SPW-16-Ref

Lageplan 3

Bad

Hatz & Team Immobilien GmbH

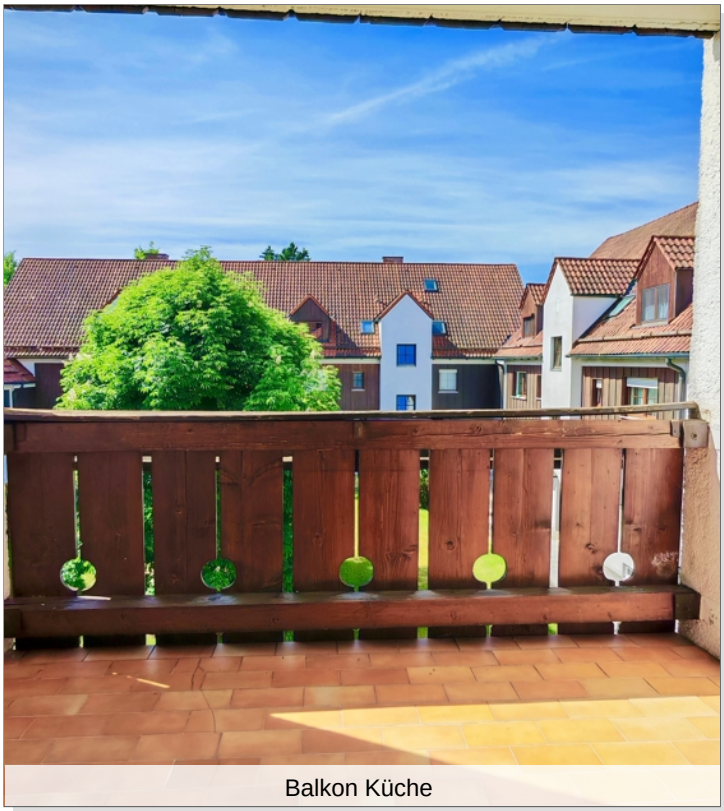
Flur

Hatz & Team Perspektiven

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SPW-16-Ref



Balkon Küche

Treppenhaus

Abstellraum

Hatz & Team Verkauf

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Passau
> 2 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-SPW-16-Ref

Ansprechpartner:

Firma

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 I 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026