

# EXPOSÉ

## Charmante Maisonette-Wohnung inklusive Kaminofen und Dachterrasse in Passau-Grubweg!



### ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 94034 Passau

Baujahr: 1984

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 152 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 163 m<sup>2</sup>

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 2.296,05 €

Hausgeld (ca.): 598,- €

Etage: 3

**Kaufpreis  
€ 349.000,-**

**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

> Maisonettewohnung

> Passau

> 5 Zimmer

> 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-102-W89



## Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	94034 Passau
Baujahr	1984
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	152 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	163 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	349.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.296,05 €
Hausgeld (ca.)	598,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Kauf 11.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	97,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1984
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

ab sofort!

Provision für Käufer

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

> Maisonettewohnung

> Passau

> 5 Zimmer

> 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-102-W89



## Objektbeschreibung:

In begehrter Lage von Passau, im beliebten Stadtteil Grubweg, erwartet Sie diese großzügige Maisonette-Wohnung mit Penthouse-Charakter und einem tollen Ausblick bis zur Veste Oberhaus.

Die untere Ebene beeindruckt mit einem ca. 30 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich samt gemütlichem Kaminofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier gelangen Sie direkt auf den überdachten Südwest-Balkon - der perfekte Ort für entspannte Sonnenstunden.

Zwei separate Schlafzimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Abstellraum runden diese Ebene ab.

Über die stilvolle Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss, das mit einem weiteren ca. 28 m<sup>2</sup> großen Wohn-Esszimmer inklusive einer kleinen Küchenzeile und direktem Zugang zur großzügigen, teilweise überdachten Dachterrasse überzeugt. Genießen Sie hier die Sonne und den unvergleichlichen Weitblick. Ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang zum eigenen Dachspeicher sowie ein zweites Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss machen diese Etage ideal auch als eigenständige Wohneinheit. Zusätzlicher Stauraum ist in einem weiteren Abstellraum vorhanden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Gesamtpreis:  
Wohnung 338.000,00 Euro + TG-Stellplatz 11.000,00 Euro, gesamt:  
349.000,00 EUR

Weitere Bilder finden Sie unter [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Das ausführliche Exposé inklusive der genauen Adressangabe erhalten Sie nach Versenden einer vollständigen Anfrage!

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

## Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar
- Maisonette-Wohnung mit Penthouse-Charakter
- Toller Ausblick bis zur Veste Oberhaus

Untere Ebene:

- Ca. 30 m<sup>2</sup> lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich als Herzstück der Wohnung
- Gemütlicher Kaminofen
- Überdachter Südwest-Balkon

- Zwei separate Schlafzimmer
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Abstellraum direkt gegenüber der Küche

Obergeschoss:

- Weiterer ca. 28 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich
- Kleine Küchenzeile
- Zugang zur großzügigen, teilweise überdachten Dachterrasse
- Weiteres Schlafzimmer mit Zugang zum geräumigen Dachspeicher
- Zweites Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Weitere Abstellmöglichkeit dank großem Abstellraum

Zusätzliche Ausstattung:

- Eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum für alle Bewohner

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Passauer Stadtteil Grubweg. Diese Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet alles, was man für den Alltag benötigt.

Einkaufsmöglichkeiten:

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte wie Edeka, und Lidl sind bequem erreichbar, ebenso wie kleinere Einzelhändler und Bäckereien.

Gesundheitsversorgung:

Eine Apotheke sowie mehrere Arztpraxen (Haus- und Fachärzte) befinden sich in der Umgebung und sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen sorgt für eine zuverlässige Versorgung.

Freizeit und Natur:

Grubweg bietet eine naturnahe Umgebung mit schönen Spazierwegen und Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die Donau mit ihren Rad- und Wanderwegen liegt nicht weit entfernt und lädt zu entspannenden Ausflügen ein. Für Sportbegeisterte stehen zudem Fitnessstudios und Sportanlagen in der Nähe zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine schnelle Anbindung an das Passauer Stadtzentrum. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten in der Altstadt, wo Sie das historische Flair und die kulturellen Highlights der Dreiflüssestadt genießen können. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut - Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Bildung und Familie:

# Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Passau

> 5 Zimmer

> 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-102-W89



Für Familien bietet die Lage ebenfalls Vorteile: Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in der Umgebung und sind leicht zu erreichen.

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, Hackberg 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 Veste 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-Essen



Wohnen-Essen

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Passau
- > 5 Zimmer

> 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-102-W89



Wohnen-Essen



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Küche



Wohn-Essen OG

# Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Passau

> 5 Zimmer

> 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WS-102-W89



Wohnen-Essen OG



Dachterrasse



Schlafzimmer



Balkon



Badezimmer OG



Aussicht

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Passau
- > 5 Zimmer

- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-WS-102-W89



**JETZT ONLINE**

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

**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

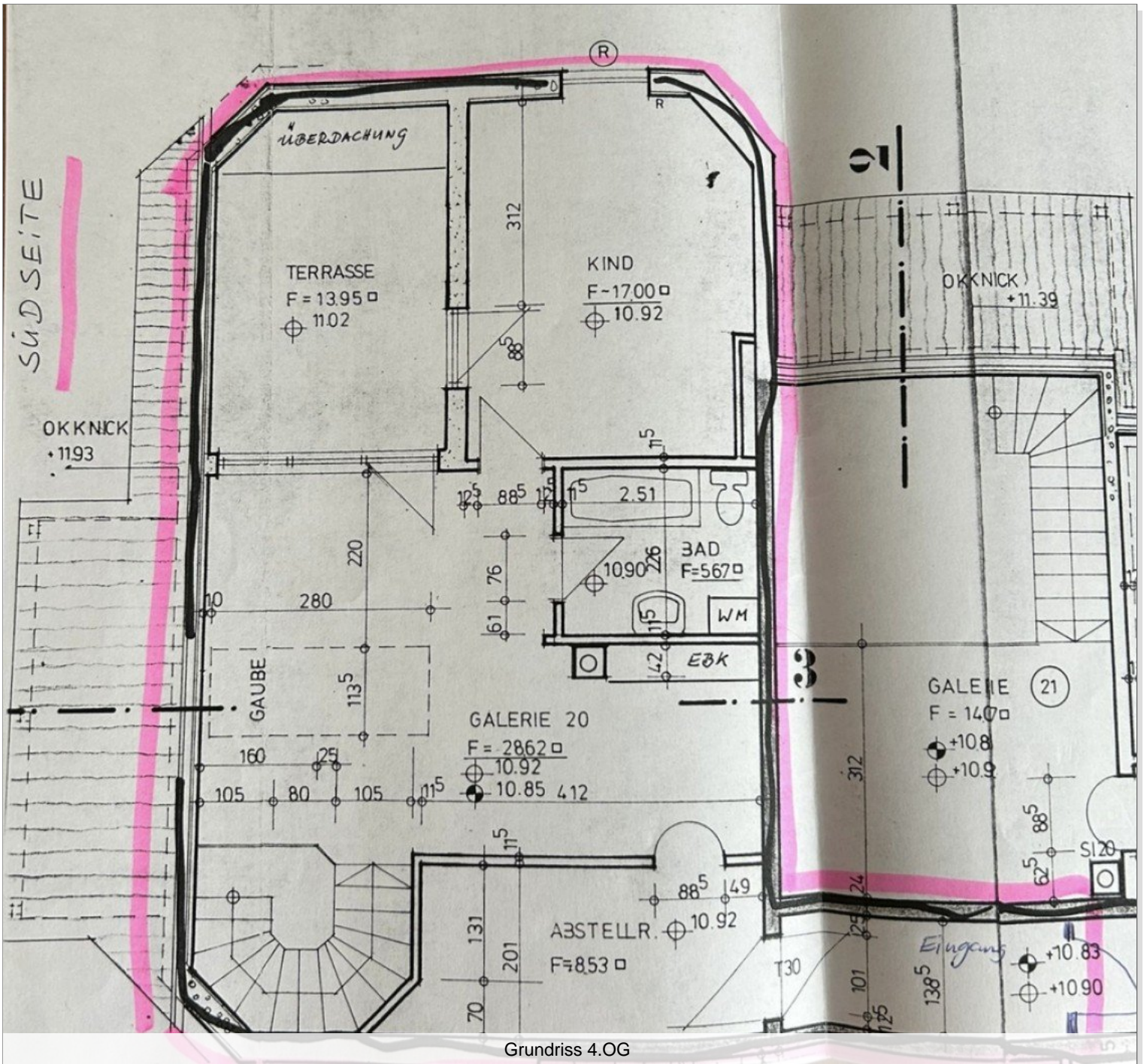
0851 7569370 | [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 15 · 80758 München  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Passau
- > 5 Zimmer

- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-WS-102-W89



Grundriss 4.OG

