EXPOSÉ

Charmantes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Passau mit kurzem Weg ins Stadtzentrum!

ECKDATEN

Objektart: Reihenhaus

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 1966

Zimmerzahl: 4,5

Wohnfläche (ca.): 113,84 m²

Nutzfläche (ca.): 135,52 m²

Grundstücksfläche (ca.): 325 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

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

> Reihenhaus
> Passau
> 4,5 Zimmer
> 113,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GSS-14-Ref

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenhaus
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1966
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	113,84 m²
Nutzfläche (ca.)	135,52 m²
Grundstücksfläche (ca.)	325 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	268,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-02-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Elektro
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

© 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

> Reihenhaus
> Passau
> 4,5 Zimmer
> 113,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GSS-14-Ref

Objektbeschreibung:

Auf einem schönen Grundstück, in ruhiger und doch zentraler Lage von Passau, mit einer Größe von ca. 300 m², befindet sich dieses charmante Reihenmittelhaus.

Das Haus verfügt über zwei Etagen (Obergeschoss und Untergeschoss) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 114 m².

So befindet sich im Untergeschoss das Herzstück des Hauses, der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur schönen Süd-Terrasse inklusive kleinem Garten.
Dieser bietet genügend Platz, diesen nach seinen eigenen Wünschen zu gestalten.
Nebenan befindet sich die Küche, welches ebenfalls über einen Zugang zur Terrasse verfügt.
Ebenso befindet sich auf dieser Etage ein neuwertiges Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, indem Sie Ihre Wäsche waschen und trocknen können, sowie der Heiz-/Technikraum.

Die zweite Ebene, das Obergeschoss verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer, sowie ein Arbeitszimmer.
Von zwei Schlafräumen aus hat man Zugang zum Balkon.
Dieser ist wie die Terrasse auf die Südseite ausgerichtet und bietet einen schönen Blick.
Das Tageslichtbad mit Dusche befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Zum Haus gehört zudem eine Garage mit Speicher, sowie zwei Stellplätze vor dem Haus.

Wer viel Wert auf eine ruhige und doch zentrale Lage von Passau legt, wird sich hier sofort wohlfühlen.

Weitere Bilder finden Sie unter www.hatz-team.de.

Die Bilder wurden mit einem Weitwinkel aufgenommen.

Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar
- Sehr gepflegter Zustand
- Ruhige Lage, kurzer Weg ins Stadtzentrum
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Südterrasse/Balkon
- uneinsichtiger Garten
- Küche mit Zugang zur Terrasse
- Elektroheizung
- Separates WC
- Rollos an allen Fenstern
- eigener Hauswirtschaftsraum
- Garage mit Speicher
- Stellplätze für insgesamt drei Autos vorhanden

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage im Stadtteil Haidenhof Süd, in unmittelbarer Nähe zur Uni und zum Klinikum.
Geschäfte des täglichen Bedarfs können in nur wenigen Minuten erreicht werden.

Auch das Stadtzentrum ist nicht weit.
Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor Ort.

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenhaus
> Passau
> 4,5 Zimmer
> 113,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GSS-14-Ref

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

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:

Hatz & Team Perspektiven

Hatz & Team Perspektiven

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenhaus
> Passau
> 4,5 Zimmer
> 113,84 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-GSS-14-Ref

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 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