

## Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgasse im reizvoll gewachsenen Umfeld



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 1978

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 118 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 319 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 253 m<sup>2</sup>

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 3.050,85 €

Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis  
€ 360.000,-**

> Doppelhaushälfte

> Passau

> 4 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1978
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	118 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	319 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	253 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	360.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3.050,85 €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1978
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Fertigparkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Inmitten einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlung im begehrten Westen Passaus erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte - ein Ort

zum Ankommen, Wohlfühlen und Verwirklichen. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet Ihnen ca. 118 m<sup>2</sup> liebevoll gestaltete Wohnfläche auf einem sonnigen Grundstück von rund 253 m<sup>2</sup>.

Schon beim Betreten überzeugt das Erdgeschoss mit einer angenehmen Großzügigkeit und durchdachter Raumaufteilung: Der helle Wohnbereich öffnet sich zur sonnigen Terrasse und in den kleinen, aber idyllischen Garten - ein wunderbarer Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen. Ein besonderes Highlight ist der offene Kamin - perfekt für behagliche Abende.

Die separate Küche ist ebenso praktisch wie einladend und verfügt über eine charmante Durchreiche zum angrenzenden Esszimmer - ideal für kurze Wege beim Servieren und eine kommunikative Verbindung der Räume. Das Esszimmer selbst lädt zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein. Ein Gäste-WC sowie ein nützlicher Abstellraum vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Kinderzimmer und ein großzügiges Schlafzimmer mit viel Raum zum Zurückziehen. Sowohl vom Schlafzimmer als auch von einem der Kinderzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon - mit schönem Blick ins Grüne und idealer Ausrichtung. Das Tageslichtbad mit Badewanne bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss ist bislang nicht ausgebaut, lässt sich jedoch mit überschaubarem Aufwand in eine charmante Galerie, ein Atelier oder zusätzlichen Wohnraum verwandeln - Raum für Ihre Ideen und individuellen Bedürfnisse.

Das Untergeschoss bietet neben Heizungs- und Waschräum einen zusätzlichen Kellerraum, der sich ideal als Hobbyraum oder vielseitiger Stauraum nutzen lässt.

Ein pflegeleichter Garten, eine praktische Fertiggarage sowie die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet runden dieses attraktive Angebot ab.

## Ausstattung:

- 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Hobbyraum im Souterrain
- Terrasse nach Süd-West ausgerichtet
- abgetrennte Küche
- separates WC
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Abstellraum im EG
- ausbaufähiges DG
- Garage
- schöner Garten Richtung Süd-West

> Doppelhaushälfte

> Passau

> 4 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



## Lagebeschreibung:

Heining bzw. Neustift bietet eine hervorragende Anbindung an das Umland und auch an die Autobahn A3. Der Busverkehr wird über die Stadtwerke Passau abgewickelt und fährt in einem regelmäßigem Turnus.

Sehr gute Infrastruktur mit ausgeprägten Gesundheits- und Sozialwesen, zahlreiche Bildungs- und Kultureinrichtungen, Kindergärten, erholsame Sport- und Freizeitanlagen, gute Verkehrsanbindung auch Richtung Autobahn und eine nahe gelegene Stadtbusanbindung sind bestens vorhanden.

Kurzfristig erreichbar ist das neue Neustift-Center Passau, welches 2017 fertiggestellt wurde.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen gut erreichbar.

Passau, die barocke Perle Niederbayerns, liegt malerisch am Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz - direkt an der Grenze zu Österreich. Mit rund 53.000 Einwohnern ist die Stadt nicht nur ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region, sondern auch Universitätsstadt und beliebter Wohnort mit hoher Lebensqualität. Nach Landshut ist Passau die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Neben einem breiten Angebot an Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie ein modernes Krankenhaus. Die einzelnen Stadtteile - darunter Grubweg, Innstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals - sind durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz optimal miteinander verbunden.

Bildung wird in Passau großgeschrieben: In nahezu jedem Stadtteil gibt es eine Grundschule, alle weiterführenden Schulen sind zentral gelegen und gut erreichbar. Die Universität Passau genießt weit über die Region hinaus einen exzellenten Ruf.

Für Freizeit, Sport und Erholung bietet Passau vielfältige Möglichkeiten. Die umliegenden Wälder, Wanderwege und Badeseen laden zu aktiven Wochenenden in der Natur ein. Ob Radtour entlang der Donau, Spaziergang durch das Ilztal oder Badevergnügen im nahen Rannasee - die Auswahl ist groß.

Besonders hervorzuheben ist die historische Altstadt mit ihren prachtvollen barocken Bauwerken. Der imposante Stephansdom mit der größten Domorgel der Welt, die bischöfliche Residenz und die hoch über der Stadt thronende Veste Oberhaus prägen das unverwechselbare Stadtbild.

Gemütliche Cafés, gehobene Restaurants und eine lebendige Kulturszene sorgen für urbanes Flair und ein abwechslungsreiches

Lebensgefühl. Ob für Familien, Studenten oder Investoren - Passau vereint Geschichte, Moderne und Natur auf besonders reizvolle Weise.

## 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 und Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

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.

## Objektbilder:



Wohnen

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



Wohnen



Beispiel-Illustration-KI generiert



Wohnen



Beispiel-Illustration-KI generiert



Beispiel-Illustration-KI generiert



Beispiel-Illustration-KI generiert

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



Wohnen



Terrasse



Terrasse



Küche



Terrasse



Küchendurchreiche

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



Kinderzimmer OG



Balkon OG



Schlafen



Balkon OG



Balkon OG



Kinderzimmer 2 OG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



Bad OG



Bad OG



Bad OG



Waschraum



Bad OG



Heizung

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



Keller



Dachgeschoss



Hobbyraum



Dachgeschoss



Hobbyraum



Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Umgebung



Umgebung

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



Lageplan



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



Lageplan

**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 · Lusenstraße 12 · 80798 München

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



Lageplan

## Hatz & Team Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



WC



Flur EG



Garderobe



Flur EG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



extra Dusche OG



Beispiel-Illustration-KI generiert

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



## 4 Flächen

### 4.1 Angewandte Berechnungsvorschriften

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283  
Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF)  
nach DIN 277 (November 1950)

### 4.2 Verwendete Unterlagen

- Lageplan M 1 : 1.000
- Baupläne

### 4.3 Brutto Grundfläche

Doppelhaushälfte:

Kellergeschoss .....	73 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss .....	82 m <sup>2</sup>
Obergeschoss.....	82 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss .....	<u>82 m<sup>2</sup></u>
Gesamt .....	319 m <sup>2</sup>

GFZ<sup>3</sup> tatsächlich: 164m<sup>2</sup>/253m<sup>2</sup> ..... rd. 0,65

Garage..... 15 m<sup>2</sup>

Details siehe Anlagen

### 4.4 Wohnfläche

Erdgeschoss .....	62,3 m <sup>2</sup>
Obergeschoss.....	<u>55,9 m<sup>2</sup></u>
Gesamt .....	118,2 m <sup>2</sup>

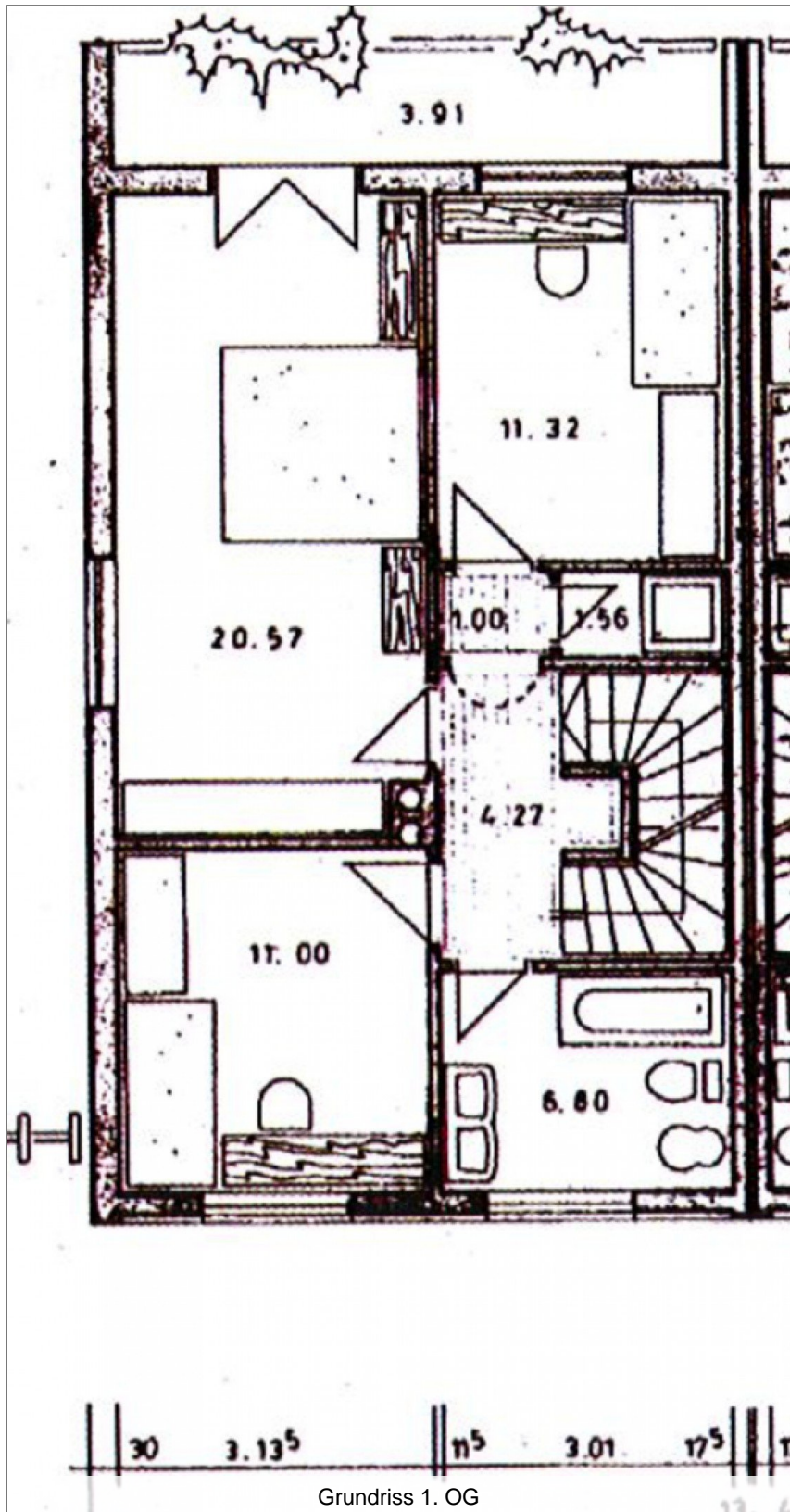
Details siehe Anlagen

Flächenaufstellung

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

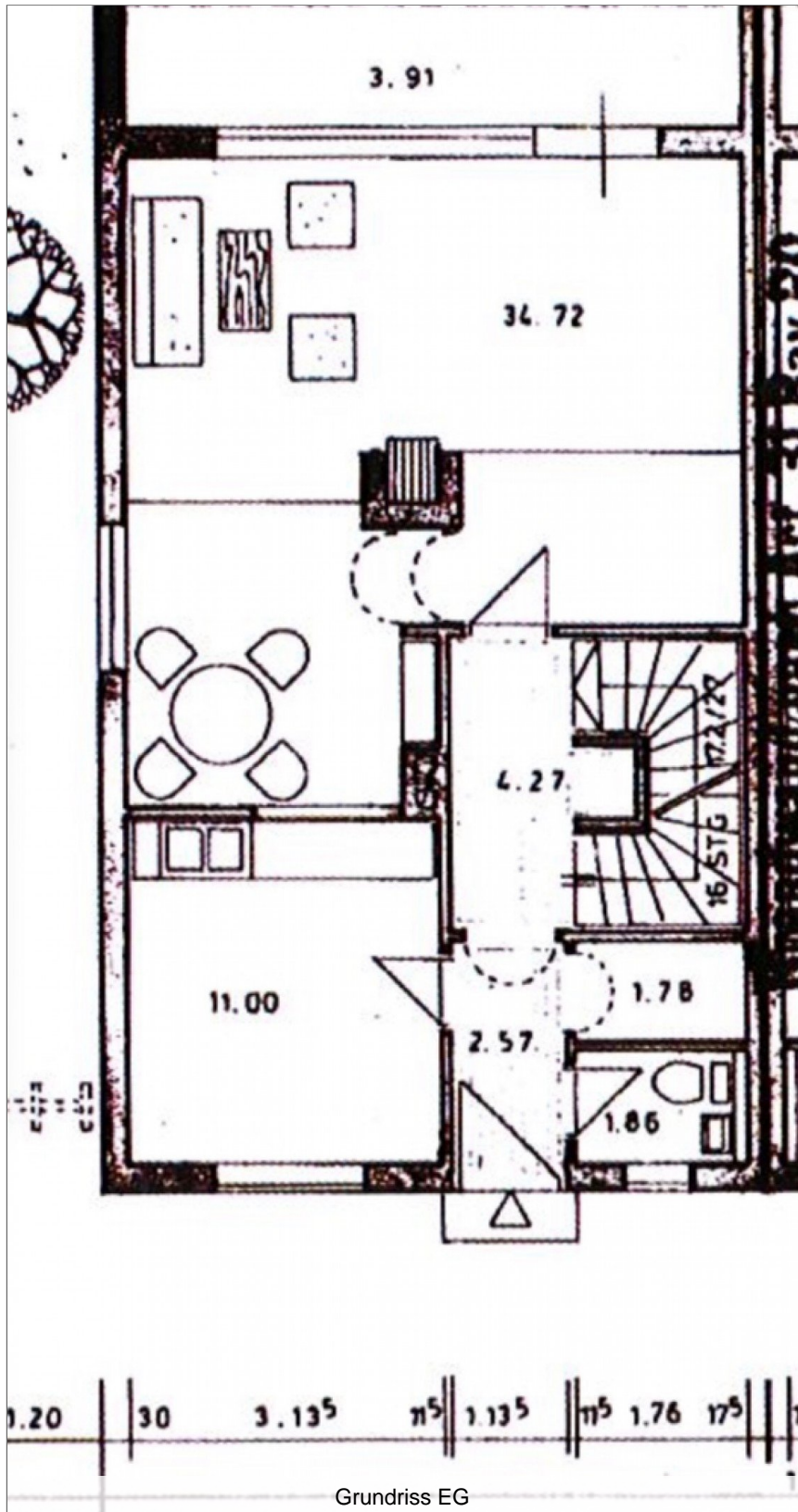
- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

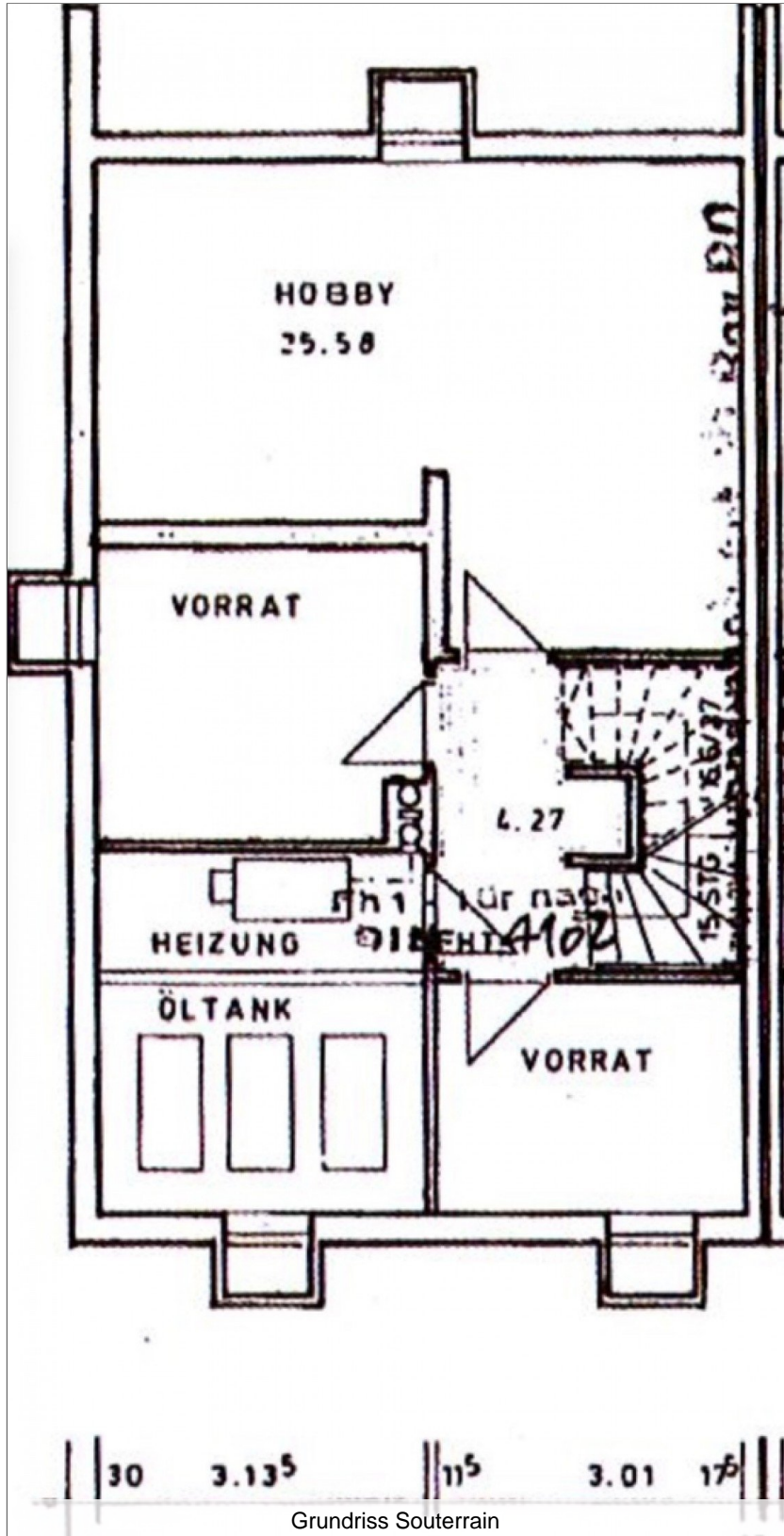
- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

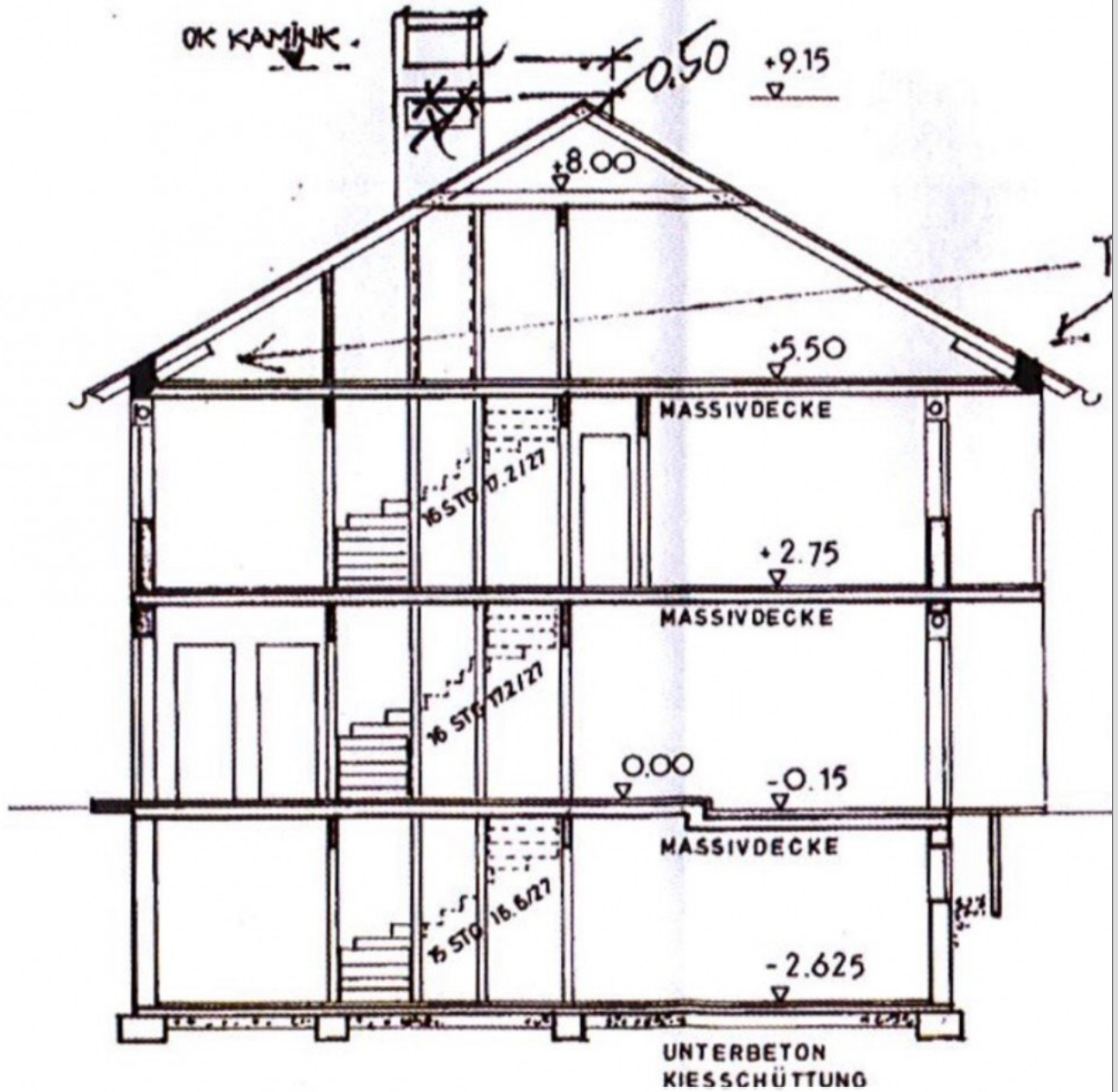
- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-ARS-1-2



Schnitt

