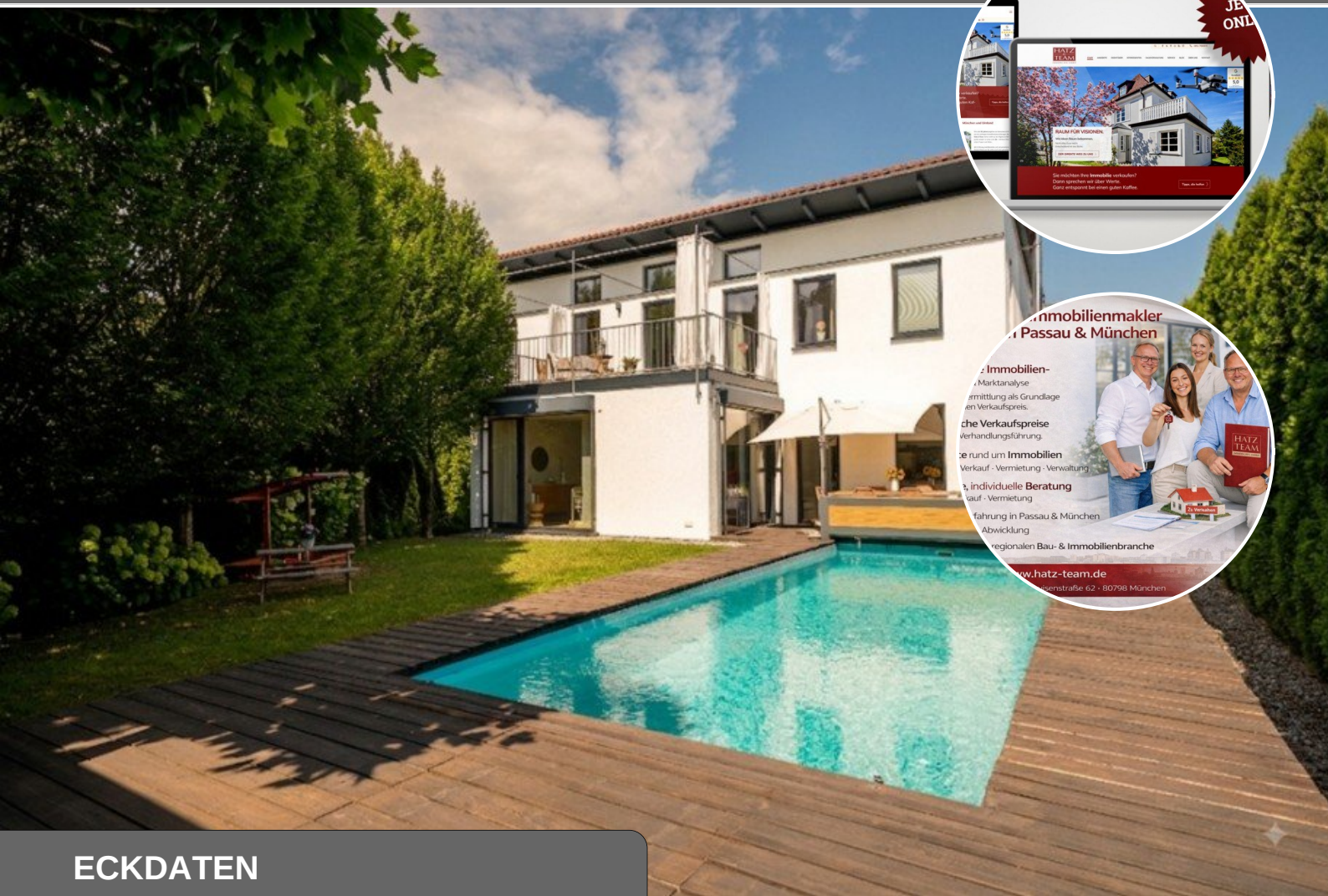


EXPOSÉ

Ein Zuhause, das Stadt und Lebensqualität verbindet!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 94034 Passau

Baujahr: 1997

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 185 m²

Nutzfläche (ca.): 241 m²

Grundstücksfläche (ca.): 496 m²

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

VERKAUFT

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

> Einfamilienhaus

> Passau

> 6 Zimmer

> 185 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BLS-33Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94034 Passau
Baujahr	1997
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	185 m ²
Nutzfläche (ca.)	241 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	496 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	132,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-10-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd West
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Stein, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja

Zustand

neuwertig

bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,38 % Käuferprovision vom Kaufpreis

> Einfamilienhaus

> Passau

> 6 Zimmer

> 185 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BLS-33Ref



Objektbeschreibung:

Dieses stilvolle Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Passau-Hacklberg vereint modernes Wohnen mit einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Nur wenige Minuten vom Passauer Stadtzentrum entfernt, erwartet Sie eine Immobilie, die mit einer gelungenen Architektur, großzügigen Räumen und einem liebevoll gestalteten Außenbereich überzeugt. Die rund 185 m² Wohnfläche bieten ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Kaum betritt man das Haus, spürt man die Klarheit und Ruhe, die dieses Zuhause ausstrahlt. Geradlinige Formen, edle Oberflächen und ein feines Gespür für Ästhetik empfangen einen im Eingangsbereich - und ziehen sich wie ein roter Faden durch das ganze Erdgeschoss. Im Herzen des Hauses, auf satten 81 Quadratmetern, verschmelzen Wohn-, Koch- und Essbereich zu einem offenen Lebensraum. Der Holzofen ist perfekt für kühle Abenden und heizt das gesamte Stockwerk mit wohliger Wärme. Die Bulthaup-Küche mit ihrer kühlen Edelstahloberfläche harmoniert perfekt mit dieser warmen Atmosphäre. Was dieses Haus jedoch wirklich besonders macht, ist der Ausblick in die Natur: Der Architekt hat jeden Raum so angelegt, dass der Blick wie von selbst nach draußen schweift - auf Wiese, Pool und Garten. Eine durchdachte Sichtlinie, die vom Eingang bis zum Garten reicht und die grüne Umgebung permanent inszeniert.

Großzügige Fensterflächen schaffen helle Räume und bieten einen schönen Ausblick auf den nach Süden und Westen ausgerichteten Garten. Die angrenzende Terrasse geht fließend in den Außenbereich über und bildet gemeinsam mit dem Pool und der großzügigen Holzterrasse den perfekten Ort zum Entspannen. Eine gemütliche Lounge lädt zum Verweilen ein, während ein praktischer Abstellraum dahinter zusätzlichen Stauraum für Garten- und Poolzubehör bietet. Die gesamte Pooltechnik ist frostsicher im Technikraum des Hauses untergebracht und sorgt für einen komfortablen sowie wartungsfreundlichen Betrieb. Der pflegeleicht angelegte Garten ist rundum sichtgeschützt und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne. Die großzügige Sonnenterrasse ist vom Schlafzimmer, dem Bad und einem Kinderzimmer aus zugänglich. Deckenhöhen von nahezu drei Metern verleihen den Räumen ein besonders großzügiges Wohngefühl. Ein harmonisch abgestimmtes Beleuchtungskonzept mit Deckenspots und indirekter Beleuchtung rundet das stilvolle Ambiente ab.

Die separate Einliegerwohnung mit eigenem Bad und Küchenzeile eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Homeoffice, Gästebereich oder für ein erwachsenes Kind. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Technik-, Heiz- und Abstellraum sowie einen zusätzlichen Waschkraum.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen und zwei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus.

Die Bilder wurden mit einem Weitwinkel fotografiert!

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

Das vollständige Exposé inklusive der genauen Adresse und der Grundrisse erhalten Sie bei einer vollständig ausgefüllten Anfrage.

Ausstattung:

- Bulthaup-Küche
- Deckenhohe Holz-Alu-Fenster 2013
- Umfassende Modernisierung 2023
- Handgehobelter Eichenparkett (EG + OG)
- Indirekte Beleuchtungen
- Deckenspots (DG)
- Maßgefertigte Einbauschränke (Eingangsbereich + Schlafzimmer)
- Holzofen im offenen Wohnbereich
- Pool mit Gegenstromanlage
- Kindersichere Poolabdeckung
- Südwest-Terrasse mit Lounge & großzügiger Holzterrasse
- Sichtgeschützter, pflegeleichter Garten mit hoher Privatsphäre
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- Pooltechnik frostsicher im hausinternen Technikraum
- 2 Garagen + 2 Außenstellplätze

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Passauer Stadtteil Hacklberg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit nahegelegenen Bushaltestellen ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Passauer Innenstadt.

Das Stadtzentrum mit seiner historischen Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und stadtnaher Lage macht diesen Standort besonders attraktiv.

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,

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Passau

> 6 Zimmer

> 185 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BLS-33Ref



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:



www.hatz-team.de



www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 6 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-BLS-33Ref



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:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.