EXPOSÉ

Ihr neues Zuhause - luftig Wohnen im trendigen Bauhausstil!









ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 94036 Passau
Baujahr: 2000
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 225 m²
Nutzfläche (ca.): 270 m²
Grundstücksfläche (ca.): 529 m²
Kaufpreis pro m²: 3.088,89 €
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 695.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Passau
> 6 Zimmer
> 225 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-An-11-a



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	94036 Passau
Baujahr	2000
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	225 m²
Nutzfläche (ca.)	270 m²
Grundstücksfläche (ca.)	529 m²
Kaufpreis	695.000,- €
Kaufpreis pro m²	3.088,89 €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Carport	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	64,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2023-07-17
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. der derzeitig gesetzlichen MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau
> 6 Zimmer
> 225 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-An-11-a



Objektbeschreibung:

Architektonisch anspruchsvoll und im Jahr 2000 mit viel Gespür für Ästhetik realisiert, liegt diese Doppelhaushälfte in einer ruhigen, zentralen Stichstraße - fernab vom Verkehr, aber mitten im Leben. Hier schätzt man nicht nur die familiäre Nachbarschaft, sondern vor allem die unvergleichliche Ruhe, die von morgens bis abends spürbar ist.

Schon das Entrée überrascht mit Weite: Ein offener Koch- und Essbereich bildet das pulsierende Herz des Hauses - und durch die großzügigen Panoramafenster fällt der atemberaubende Weitblick direkt auf den Esstisch. Eine durchdachte Garderobe, ein helles Arbeitszimmer und ein stilvolles Gästebad komplettieren dieses niveauvolle Erdgeschoss.

Über den luftigen Raum, der sich bis ins Untergeschoss öffnet, erreichen Sie das gemütliche Wohnzimmer mit direkter Gartenterrasse. Auf gleicher Ebene wartet eine vollwertige Einliegerwohnung - ideal für Gäste, die den Nachwuchs oder einfach als Büro mit eigenem Zugang.

Auch das Obergeschoss bietet einige Uaschungen. 2 große Schlafzimmer, eine Ankleide oder Busowie ein Tageslichtbad mit Badewanne/Dusche/WC lassen keine Wue offen. Die großzu Dachterrasse mit wunderschoPanoramablick auf die Domstadt Passau und vielfaen Gestaltungsmohkeiten laedermann zum Verweilen ein und kann von den 2 Schlafra sowie der Diele betreten werden.

Echtes Parkett in den Wohn- und Schlafräumen, zeitlos weiße Fliesen in den Bädern und zwei Carport-Plätze sowie ein gemeinsamer Besucherstellplatz runden dieses Angebot ab.

Ein echtes Plus für die Zukunft: Die hauseigene Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit eigenem Stromspeicher produziert umweltfreundlichen Strom - das schont nicht nur die Umwelt, sondern auch den Geldbeutel.

Der Garten, der 2021 noch mit einer großen Hütte erweitert wurde, ist mit viel Aufwand und Liebe zum Detail begradigt und mit Apfel-, Birnen und Feigenbäume bepflanzt worden.

Kommen Sie vorbei - dieser Ausblick sucht seinesgleichen.

Die Bilder wurden mit einem Weitwinkel-Objektiv aufgenommen.

Viele weitere Bilder unter www.hatz-team.de

Ein Exposé erhalten Sie auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Ausstattung:

o hochwertige Küche mit Miele-Elektrogeräten
o Einliegerwohnung mit separatem Zugang und eigenem Bad
o Dachterrasse mit Panoramablick
o große Terrasse und pflegeleichter Garten
o 3 Bao Waabwurfsystem vom OG - UG
o neues massives Eichenparkett in allen Räumen
o Gaszentralheizung, teils Fußbodenheizung
o ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
o 2014 renoviert (Fenster überarbeitet, Bodenbeläge erneuert, Bäder überarbeitet uvm.)
o Doppel-Carport ohne Innensäule
o Außenstellplatz
o PV-Anlage mit Speicher (8,25 kWp Photovoltaikanlage (12 Jahre Produktgarantie) mit Speicher (Fenecon Home 10 KW mit 8,8 kWh) und Wallbox Steuerbar mit der FEMS-App)

Lagebeschreibung:

Die Doppelhausha befindet sich in einer ruhig gelegenen und begehrten Passauer Wohnlage, nur 7 km vom Zentrum entfernt.

Alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem PKW erreichbar.

Neben einem vielfältigen Schulangebot bietet die renommierte Universität Passau ein akademisches Umfeld, das die Stadt jung, international und dynamisch macht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch - sowohl von Studierenden als auch von Berufspendlern und Familien, die das grüne Umfeld und die sichere, überschaubare Struktur der Stadt zu schätzen wissen.

Hohe Lebensqualität und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren barocken Fassaden, individuellen Geschäften und lebendiger Gastronomie verleiht Passau einen besonderen Charme. Direkt vor der Haustür warten kulturelle Highlights, das imposante Domensemble mit der größten Kirchenorgel der Welt und zahlreiche Veranstaltungen rund ums Jahr.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt das berühmte Bäderdreieck mit Bad Füssing, Bad Birnbach und Bad Griesbach - eine der führenden Wellness- und Gesundheitsregionen Europas. Besonders Bad Griesbach zieht als Golf-Dorado mit seinen internationalen Golfplätzen Besucher und Investoren gleichermaßen an.

Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zu den Donau-Auen und den sanften Hügellandschaften des Rottals bietet eine außergewöhnliche Mischung aus Stadtleben, Natur und Erholung - ideal für alle, die in Bayern wohnen und dabei die Tore zu Österreich und Böhmen direkt vor der Haustür haben.

Neben einem vielfältigen Schulangebot bietet die renommierte Universität Passau ein akademisches Umfeld, das die Stadt jung, international und dynamisch macht. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch - sowohl von Studierenden als auch von Berufspendlern und Familien, die das grüne Umfeld und die sichere, überschaubare Struktur der Stadt zu

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau
> 6 Zimmer
> 225 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-An-11-a



schätzen wissen.

Hohe Lebensqualität und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren barocken Fassaden, individuellen Geschäften und lebendiger Gastronomie verleiht Passau einen besonderen Charme. Direkt vor der Haustür warten kulturelle Highlights, das imposante Domensemble mit der größten Kirchenorgel der Welt und zahlreiche Veranstaltungen rund ums Jahr.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt das berühmte Bäderdreieck mit Bad Füssing, Bad Birnbach und Bad Griesbach - eine der führenden Wellness- und Gesundheitsregionen Europas. Besonders Bad Griesbach zieht als Golf-Dorado mit seinen internationalen Golfplätzen Besucher und Investoren gleichermaßen an.

Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zu den Donau-Auen und den sanften Hügellandschaften des Rottals bietet eine außergewöhnliche Mischung aus Stadtleben, Natur und Erholung - ideal für alle, die in Bayern wohnen und dabei die Tore zu Österreich und Böhmen direkt vor der Haustür haben.

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.

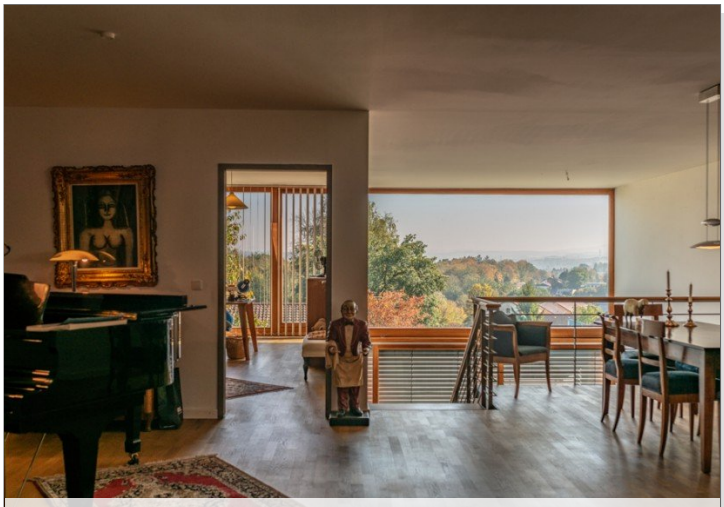
Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:
www.hatz-team.de

Objektbilder:


Essbereich


Essbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau
> 6 Zimmer
> 225 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-An-11-a




Essbereich


Bad OG


Küche mit Essbereich


Terrasse OG


Küche


Terrasse OG

© 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

> Doppelhaushälfte
> Passau
> 6 Zimmer
> 225 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-An-11-a

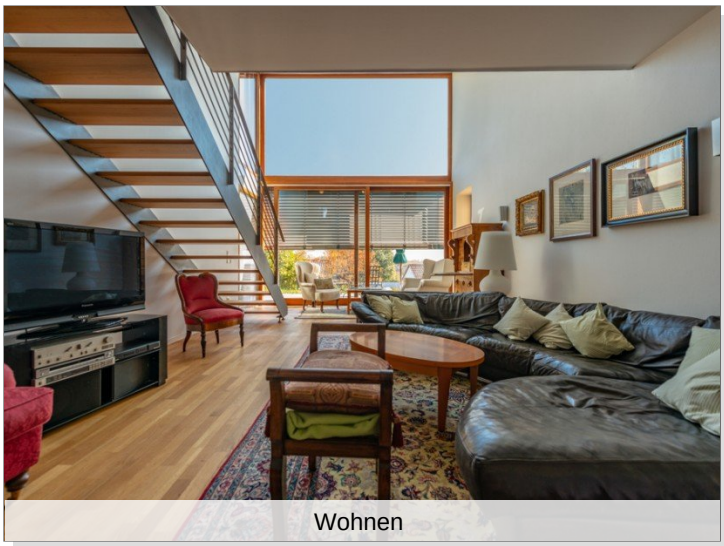




Einliegerwohnung



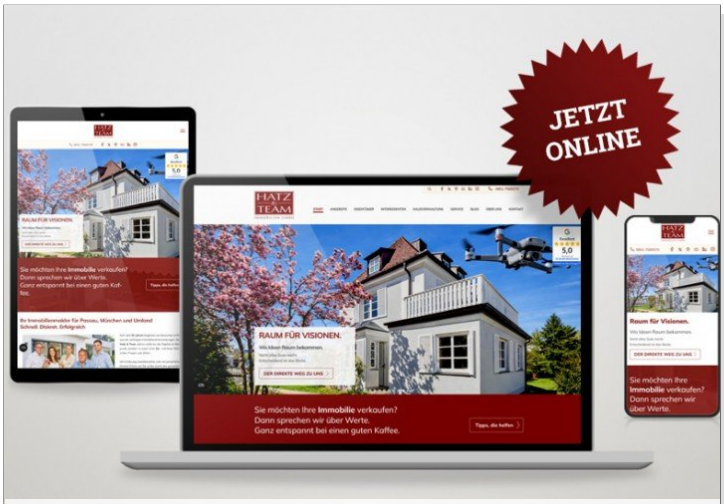
www.hatz-team.de



Wohnen



Eingangsbereich



www.hatz-team.de

© 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

> Doppelhaushälfte
> Passau
> 6 Zimmer
> 225 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-An-11-a



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