

Lebensqualität für gehobene Ansprüche



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94034 Passau
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 185 m²
Nutzfläche (ca.): 241 m²
Grundstücksfläche (ca.): 496 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Passau

> 6 Zimmer

> 185 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-BLS-3-3Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94034 Passau
Baujahr	1995
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
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja

Zustand

teil / vollsaniert

bezugsfrei ab

nach Vereinbarung

Provision für Käufer

3,57% Käuferprovision vom Kaufpreis

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 6 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-BLS-3-3Ref



Objektbeschreibung:

Idylle und Ruhe bietet dieses Haus im begehrten Stadtteil Hacklberg, nur wenige Minuten vom Passauer Stadtzentrum entfernt.

Hervorzuheben ist die offene Raumaufteilung und der liebevoll angelegte Garten, welcher zum Entspannen und genießen einlädt. Die ca. 185 m² Wohnfläche verteilen sich ideal und überzeugen durch eine offene und moderne Architektur.

Schon beim Betreten des Hauses erkennt man die Liebe zum Detail und die hochwertige Ausstattung kombiniert mit klarem Design. Ein Highlight der Immobilie ist der ca. 81 m² große und offen gestaltete Wohn-/Koch-/Essbereich mit Holzofen, der das komplette Erdgeschoss heizen kann. In der Küche ist eine Bulthauptküche mit Edelstahl-Arbeitsplatte verbaut. Die großen, lichtdurchfluteten Fensterfronten ermöglichen einen sonnigen Blick in den nach Süden und Westen ausgerichteten Garten. Die direkt angrenzende Terrasse ist im Sommer eine ideale Erweiterung des Wohnzimmers und selbst bei hohen Temperaturen, dank des Pools, ein gern genutzter Aufenthaltsbereich. Der Pool ist mit einer Holzterrasse eingefasst, die sich bis zur gegenüberliegenden Lounge zieht, die vor allem an schönen Abenden zum Verweilen einlädt. Hinter der Lounge gibt es eine Schiebetüre und einen Abstellraum, der ideal als Stauraum für Gartenmöbel genutzt werden kann. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet einen Sichtschutz nach allen Seiten.

Das Obergeschoss ist mit zwei Kinderzimmer, einem Schlafzimmer sowie Bad mit Dusche und Wanne ausgestattet. Die angrenzende Sonnenterrasse kann über das Schlafzimmer, das Bad und das Kinderzimmer betreten werden. Aufgrund der lichten Deckenhöhe mit knapp 3 m, schaffen diese ein Gefühl der Offenheit. Ein Beleuchtungskonzept mit Deckenspots in den Zimmern und im Bad, sowie einer indirekten Beleuchtung im Flur, Badewanne und am Treppenaufgang runden das gemütliche Ambiente ab.

Die Einliegerwohnung mit eigenem Bad und kleiner Küchenzeile kann vielseitig auch als Büro oder für den erwachsenen Junior genutzt werden. Neben der Einliegerwohnung gibt es noch einen Abstellraum, Technikraum sowie den Heiz- und Waschraum. Es gibt insgesamt zwei Garagen. Vor der Garage am Haus sind noch Plätze für zwei weitere Fahrzeuge.

Die Bilder wurden mit einem Weitwinkel fotografiert!

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

Das vollständige Exposé erhalten Sie bei einer vollständig ausgefüllten Anfrage.

Ausstattung:

- neu renoviertes Architektenhaus
- neue Fenster 2013
- neue Bodenbeläge 2013
- uneinsehbarer Garten
- Errichtung einer zusätzlichen Garage
- Pool mit Gegenstromanlage
- Süd-West-Terrasse
- Natursteinböden und Holzböden kombiniert
- Indirekte Beleuchtungen
- Deckenspots im Dachgeschoss
- Holzofen im offenen Wohnbereich
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- Flur mit Einbauschränk
- Bulthauptküche

Lagebeschreibung:

Passau Hacklberg verfügt über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindungen, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten. Das Zentrum ist in wenigen Minuten 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, Innenstadt, 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.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 6 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-BLS-3-3Ref



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?

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:

Ratgeber jetzt anfordern!

Der richtige Immobilienpreis.

Hatz & Team Ratgeber

WAC



- ▶ Beständig - wir vermitteln wahre Werte. Immobilienbewertung und Marktanalyse - die Grundlage für Ihren Verkaufserfolg
- ▶ Immobilienpräsentation hochwertig aufbereitet.
- ▶ Beste Kontakte, beste Verknüpfungen und beste Ideen machen uns zu dem, was wir sind.
- ▶ Persönliche und allumfassende Kundenberatung - wir hören Ihnen zu.
- ▶ Fullservice: Bewertung-Verkauf-Vermietung-Verwaltung... wir nehmen Ihnen alle Lasten mit maximal 2 Ansprechpartnern unter 1 Dach ab
- ▶ Beratungsservice für Bauträger. Namen und Ideengeber für bekannte Objekte wie z.B. Campus Living & Das Albrecht Carré
- ▶ Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von Gütesiegeln und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Einsatz positiv wahrgenommen wird.

Telefon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München
Hatz & Team Immobilien GmbH



WERTVOLLE PERSPEKTIVEN

Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen, denken Sie an uns! Kontaktieren Sie uns gerne für eine kostenlose Bewertung und Beratung.



Telefon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München
Hatz & Team Perspektiven

