EXPOSÉ

Moderne Doppelhaushälfte mit Balkon, Terrasse und Garten in Passau-Grubweg!



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 94034 Passau / Grubweg
Baujahr: 1999
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 177 m²
Nutzfläche (ca.): 199 m²
Grundstücksfläche (ca.): 300 m²
Kaltmiete pro m²: 9,04 €
Nebenkosten (ca.): 150,- €

Kaltmiete € 1.600,-

© 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 / Grubweg
> 4 Zimmer
> 177 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MQS-1-DHH



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	94034 Passau / Grubweg
Baujahr	1999
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	177 m²
Nutzfläche (ca.)	199 m²
Grundstücksfläche (ca.)	300 m²
Kaltmiete	1.600,- €
Kaltmiete pro m²	9,04 €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	68,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-11-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südost
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche

Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.02.2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau / Grubweg
> 4 Zimmer
> 177 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MQS-1-DHH



Objektbeschreibung:

Diese moderne und großzügig geschnittene Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsdetails und ein angenehmes Wohnambiente auf mehreren Ebenen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein separater Dielen- und Garderobenbereich mit Gäste-WC.
Das Herzstück des Hauses bildet der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch eine geschickt platzierte Wand optisch in zwei separate Bereiche unterteilt wird. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit Südost-Ausrichtung. Die offene Küche ist mit hochwertigen Geräten der Marke Miele ausgestattet.

Über eine hochwertige Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zur geräumigen Ankleide, die bereits mit Einbauschränken ausgestattet ist. Das Badezimmer mit Dusche und WC ist sowohl über die Ankleide als auch direkt vom Flur aus zugänglich.

Im Untergeschoss stehen Ihnen zwei Kinderzimmer zur Verfügung. Beide verfügen über einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner, Waschbecken und Dusche, der sich somit auch hervorragend als zweites Badezimmer nutzen lässt. Ein zusätzlicher Raum bietet weiteren Stauraum und eignet sich ideal als Keller- oder Abstellraum.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene, abschließbare Garage direkt am Haus sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz vor der Garage. Beide sind bereits in der Miete enthalten. Die Immobilie verfügt über eine eigene Gasheizung. Eine Fußbodenheizung sorgt in der Küche sowie im Badezimmer für zusätzlichen Komfort.

Die Doppelhaushälfte kann ab dem 01.02.2027 angemietet werden.

Die Kosten für Strom, Gas (Heizung), Wasser und Internet werden separat vom Mieter direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- Verfügbar zum 01.02.2027
- Moderne Doppelhaushälfte in Passau-Grubweg
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Optische Trennung von Wohn- und Essbereich durch eine geschickt platzierte Wand
- Offene Küche mit hochwertigen Miele-Geräten
- Großzügiger Balkon mit Südost-Ausrichtung
- Separater Dielen- und Garderobenbereich mit Gäste-WC
- Großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide inklusive Einbauschränken
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Zwei weitere Zimmer im Untergeschoss, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Direkter Zugang von beiden Zimmern zur Terrasse und zum Garten
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner, Waschbecken und Dusche, auch als zweites Badezimmer
  nutzba
- Zusätzlicher Keller- bzw. Abstellraum
- Eigene, abschließbare Garage sowie zusätzlicher Außenstellplatz, beide in der Miete enthalten
- Eigene Gasheizung, Fußbodenheizung in der Küche und im Badezimmer
- Strom, Gas, Wasser und Internet werden vom Mieter separat angemeldet und mit dem Versorger abgerechnet.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Passauer Stadtteil Grubweg. Diese Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet alles, was man für den Alltag benötigt.

Einkaufsmöglichkeiten:
In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte wie Edeka, und Lidl sind bequem erreichbar, ebenso wie kleinere Einzelhändler und Bäckereien.

Gesundheitsversorgung:
Eine Apotheke sowie mehrere Arztpraxen (Haus- und Fachärzte) befinden sich in der Umgebung und sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen sorgt für eine zuverlässige Versorgung.

Freizeit und Natur:
Grubweg bietet eine naturnahe Umgebung mit schönen Spazierwegen und Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die Donau mit ihren Rad- und Wanderwegen liegt nicht weit entfernt und lädt zu entspannenden Ausflügen ein. Für Sportbegeisterte stehen zudem Fitnessstudios und Sportanlagen in der Nähe zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:
Die Wohnung ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine schnelle Anbindung an das Passauer Stadtzentrum. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten in der Altstadt, wo Sie das historische Flair und die kulturellen Highlights der Dreiflüssestadt genießen können. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.
Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, sodass Sie das Stadtzentrum bequem mit dem Bus in etwa 10 Minuten erreichen.

Bildung und Familie:
Für Familien bietet die Lage ebenfalls Vorteile: Schulen, Kindergärten und

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau / Grubweg
> 4 Zimmer
> 177 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MQS-1-DHH



Spielplätze befinden sich in der Umgebung und sind leicht 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, 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 Veste 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:



Essbereich



Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau / Grubweg
> 4 Zimmer
> 177 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MQS-1-DHH

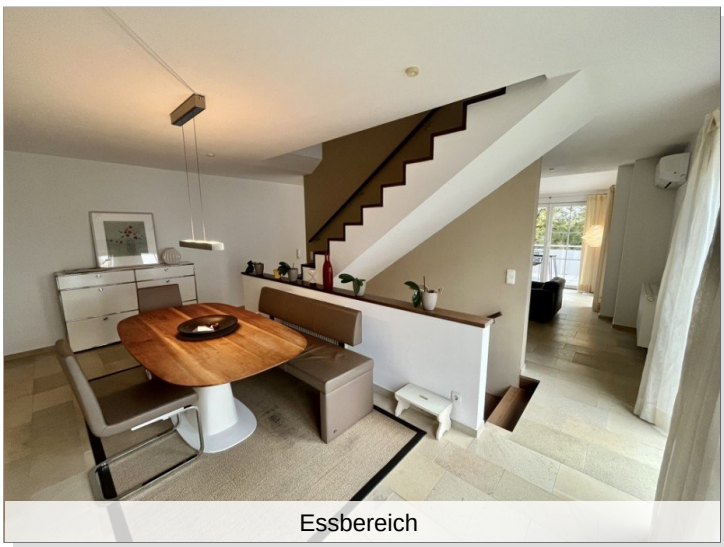



Wohnzimmer


Küche


Wohzimmer


Küche


Essbereich


Küche

© 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 / Grubweg
> 4 Zimmer
> 177 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MQS-1-DHH

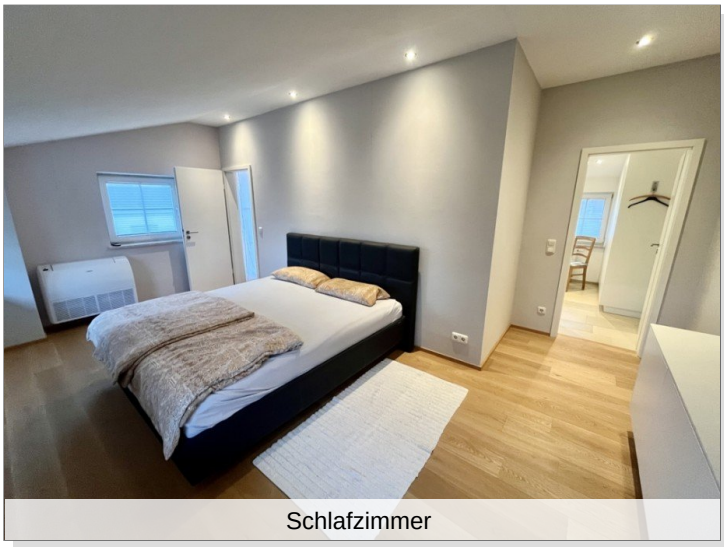



Treppenaufgang


Badezimmer


Schlafzimmer


Badezimmer


Schlafzimmer


Ankleide

© 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 / Grubweg
> 4 Zimmer
> 177 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MQS-1-DHH





Kinderzimmer



Flur UG



Kinderzimmer



Flur UG



Kinderzimmer 2



Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau / Grubweg
> 4 Zimmer
> 177 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MQS-1-DHH





Balkon



Außenansicht



Terrasse mit Garten



Außenansicht



Terrasse mit Garten



Außenansicht

© 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 / Grubweg
> 4 Zimmer
> 177 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MQS-1-DHH



Hatz & Team Immobilien GmbH



Hatz & Team Immobilien GmbH

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau / Grubweg
> 4 Zimmer
> 177 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MQS-1-DHH



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