

Modernes Wohnen mit Garten und sonniger Terrasse!



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 2019

Zimmerzahl: 3,5

Wohnfläche (ca.): 132 m²

Grundstücksfläche (ca.): 257 m²

Kaltmiete pro m²: 11,06 €

Nebenkosten (ca.): 100,- €

Terrasse: ja

**Kaltmiete
€ 1.460,-**

> Doppelhaushälfte

> Passau

> 3,5 Zimmer

> 132 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Sö-70



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	94036 Passau
Baujahr	2019
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	132 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	257 m ²
Kaltmiete	1.460,- €
Kaltmiete pro m ²	11,06 €
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2019
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.11.2026

Objektbeschreibung:

Das Haus balanciert zwischen Rückzug und Offenheit und bietet Ihnen Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Das hochwertig gestaltete Haus bietet auf ca. 110 m² Wohnfläche großzügigen Raum für individuelles Wohnen. Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Büro und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Obergeschoss. Die offene und lichtdurchflutete Gestaltung schafft ein besonders angenehmes Raumgefühl. Durch die großzügige Fensterfront fällt viel Tageslicht in den Wohnbereich und eröffnet gleichzeitig den direkten Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse und dem eigenen Gartenanteil.

Ein besonderes Highlight ist die zweite, nach Norden ausgerichtete Terrasse. So lässt sich zu jeder Tageszeit ein passender Rückzugsort im Freien finden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer großzügigen Dusche ausgestattet.

Abgerundet wird das hochwertige Wohnkonzept durch die moderne und geschmackvolle Küche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist.

Ausstattung:

- komplett ausgestattete Küche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- elektrische Rollläden
- Garderobe und zusätzliche Ankleide
- Hauptbad mit Dusche und Badewanne in schönem Design
- Terrasse mit pflegeleichtem Garten
- Gartenhaus
- 3 Stellplätze vor dem Haus

Lagebeschreibung:

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 Feste Oberhaus machen den besonderen Reiz von Passau aus.

In der Innenstadt finden sich viele schöne Lokale und gemütliche Cafés.

> Doppelhaushälfte
> Passau
> 3,5 Zimmer

> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-Sö-70



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.

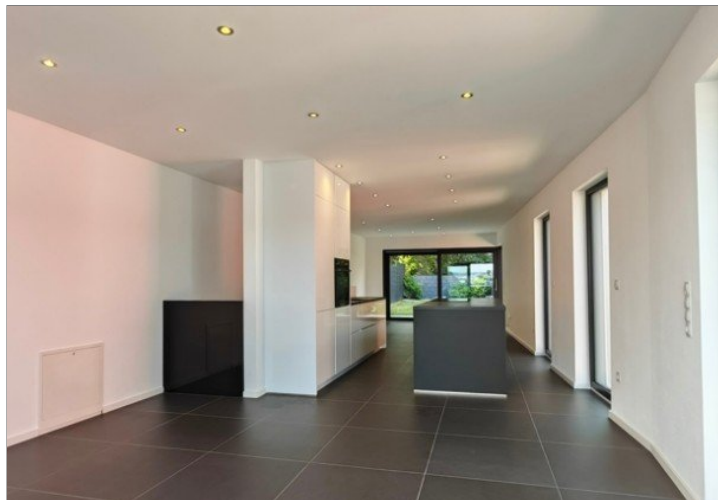
Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

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.

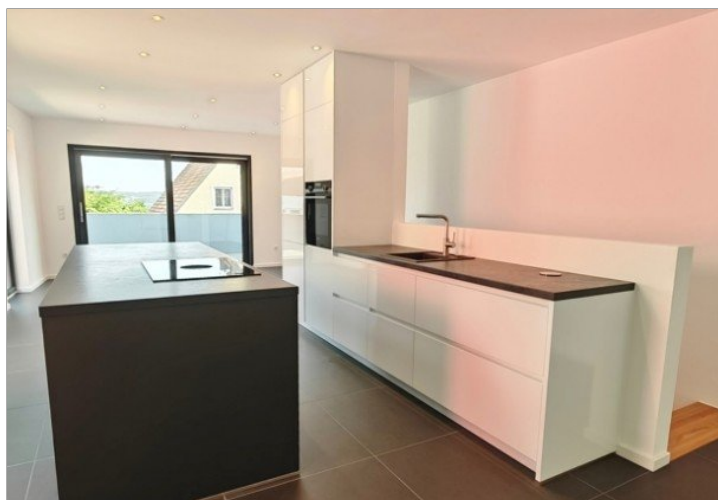
Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?
Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.
Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

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

Objektbilder:



Wohnbereich



Küche

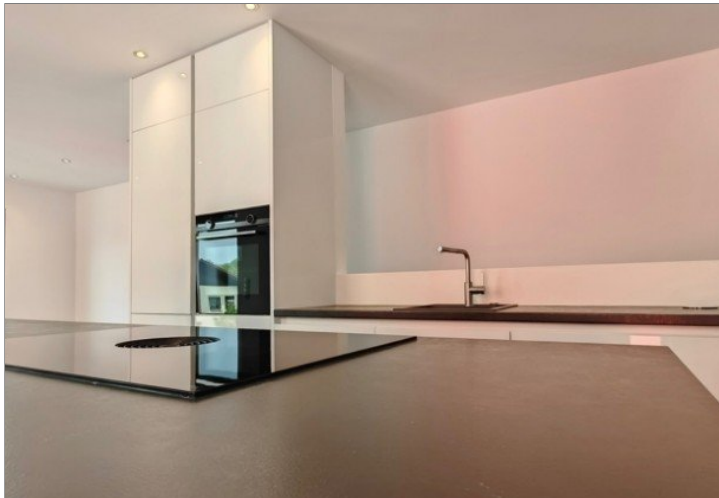


Küche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Sö-70



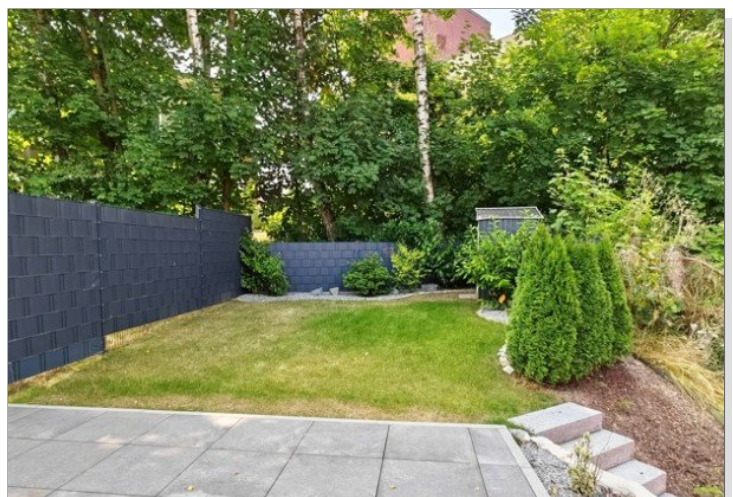
Küche



Küche



Wohnbereich



Garten



Wohnbereich



Garten

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

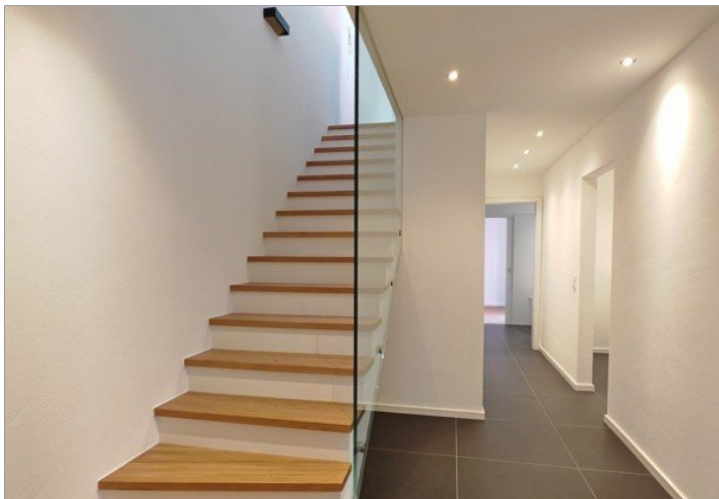
- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Sö-70



Außenansicht



Flur



Flur



Kinderzimmer



Bad



Schlafzimmer

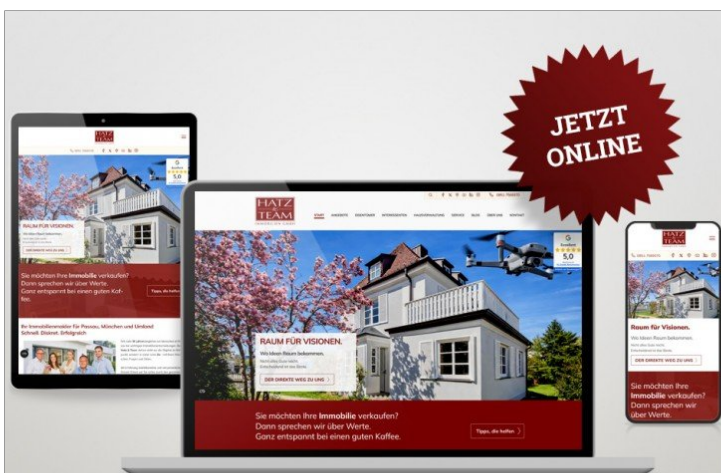
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Sö-70



Außenansicht



www.hatz-team.de

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler
in Passau & München**

**Professionelle Immobilien-
bewertung & 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
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenpark 1 · 80335 München

www.hatz-team.de



Bad



Dusche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Sö-70



Treppe



Büro



WC



Gaderobe

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Passau
- > 3,5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Sö-70



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.

Hatz & Team Immobilien GmbH

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