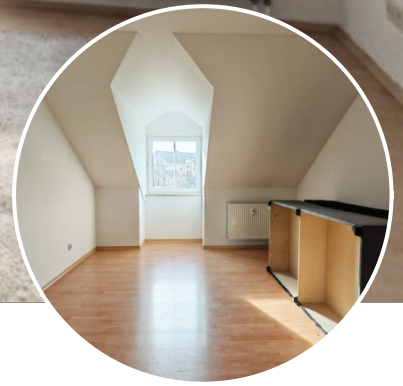


Pfiffige 3-Zimmer-Wohnung in Passau-Neustift!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 94036 Passau

Baujahr: 1993

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 60 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 60 m²

Etage: 2

Anzahl Etagen: 2

Garage: 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

> Etagenwohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GA-32a-Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94036 Passau
Baujahr	1993
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	60 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	60 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	103,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-12-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Diese charmante 3-Zimmer-Dachwohnung befindet sich in einem kleinen, gepflegten Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre durchdachte und

gemütliche Atmosphäre.

Vom hellen Eingangsbereich gelangt man direkt zum ruhigen Schlafzimmer sowie zum gegenüberliegenden, großzügigen Badezimmer, das mit einer Dusche und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Der Flur führt Sie weiter in den Essbereich, der harmonisch mit der Küche verbunden ist. Trotz der charakteristischen Dachschräge ist das Wohnzimmer äußerst praktisch geschnitten und bietet eine hohe Wohnqualität. Ein besonderes Highlight: Im Essbereich wurde die Dachschräge clever für einen zusätzlichen Stellraum genutzt.

Die Küche verfügt über ein freundliches Fenster und bietet mit ihrer Anordnung Raum für umfangreiche Küchenzeilen - ideal für ausreichend Stauraum und eine angenehme Arbeitsfläche.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Kellerraum sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Untergeschoss.

Zusätzlich steht eine eigene Garage zur Verfügung.

Kaufpreis Wohnung: 145.000 Euro + Garage 12.000 Euro. Gesamt 157.000 Euro.

Ausstattung:

- großes Wohnzimmer mit Fenster nach Süden
- schöne Essdiele
- sep. Küche
- Tageslichtbad mit Dusche, WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Schlafzimmer
- Kellerabteil
- Einzelgarage
- neue Fenster mit Dreifachverglasung

Lagebeschreibung:

Das Mehrparteienhaus befindet sich in der im westlichen Stadtteil Neustift.

Einkaufsmöglichkeiten sind unmittelbar vorhanden, auch die Busanbindungen sind schnellstmöglich zu erreichen.

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.

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GA-32a-Ref



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 Domensembel 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.

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

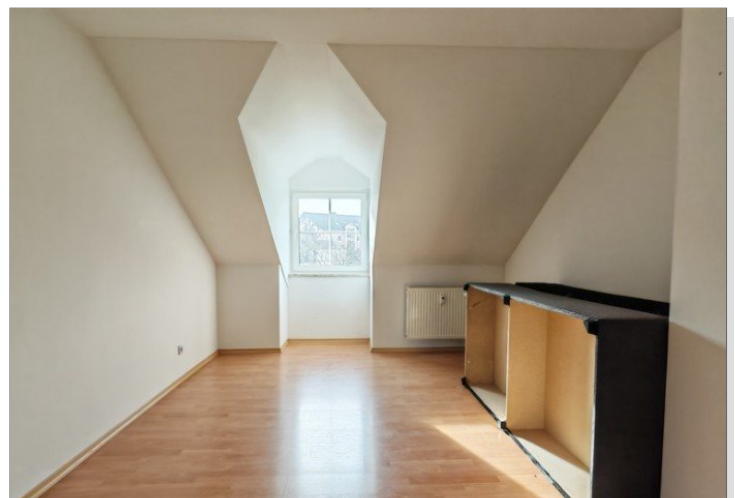
Objektbilder:



Wohnen



Wohnen



Schlafen

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

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GA-32a-Ref



Flur



Esszimmer



Esszimmer



Ausblick Esszimmer



Küche



Ausblick Esszimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-GA-32a-Ref



Ausblick Wohnen



Hausansicht



Bad



Hausansicht



Treppenhaus

Die 3 größten Irrtümer von Immobilienverkäufern



Ich setze den Preis erst einmal höher an, senken kann ich ihn später noch



Ich habe ja Zeit. Verkaufen muss ich nicht sofort



Ich versuche es zunächst selbst, einen Makler kann ich später noch einschalten



Hatz & Team Empfehlungen

> Etagenwohnung

> Passau

> 3 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche

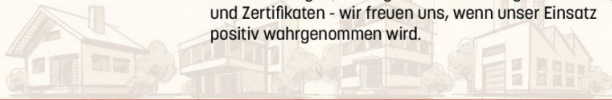
> Objektnummer: Hatz-Team-GA-32a-Ref



**HATZ
&
TEAM**

IMMOBILIEN GMBH

- ▶ 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

**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



Flur



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-GA-32a-Ref



Bad

Sie verkaufen Ihre Immobilie?

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

Wir sind Ihr zuverlässiger Partner vor Ort!

- ✓ **Beste Verkaufspreise:** Maximale Erträge durch professionelle Verhandlungsführung.
- ✓ **Schneller Verkauf:** Durch unser umfangreiches Netzwerk und gezielte Vermarktung.
- ✓ **Stressfrei:** Wir übernehmen die gesamte Abwicklung für Sie.
- ✓ **Erfahrenes Team:** 20 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt.

Hatz & Team Immobilien | Hatz & Team Verkaufserfahrungen | Tel. 0851 7569370

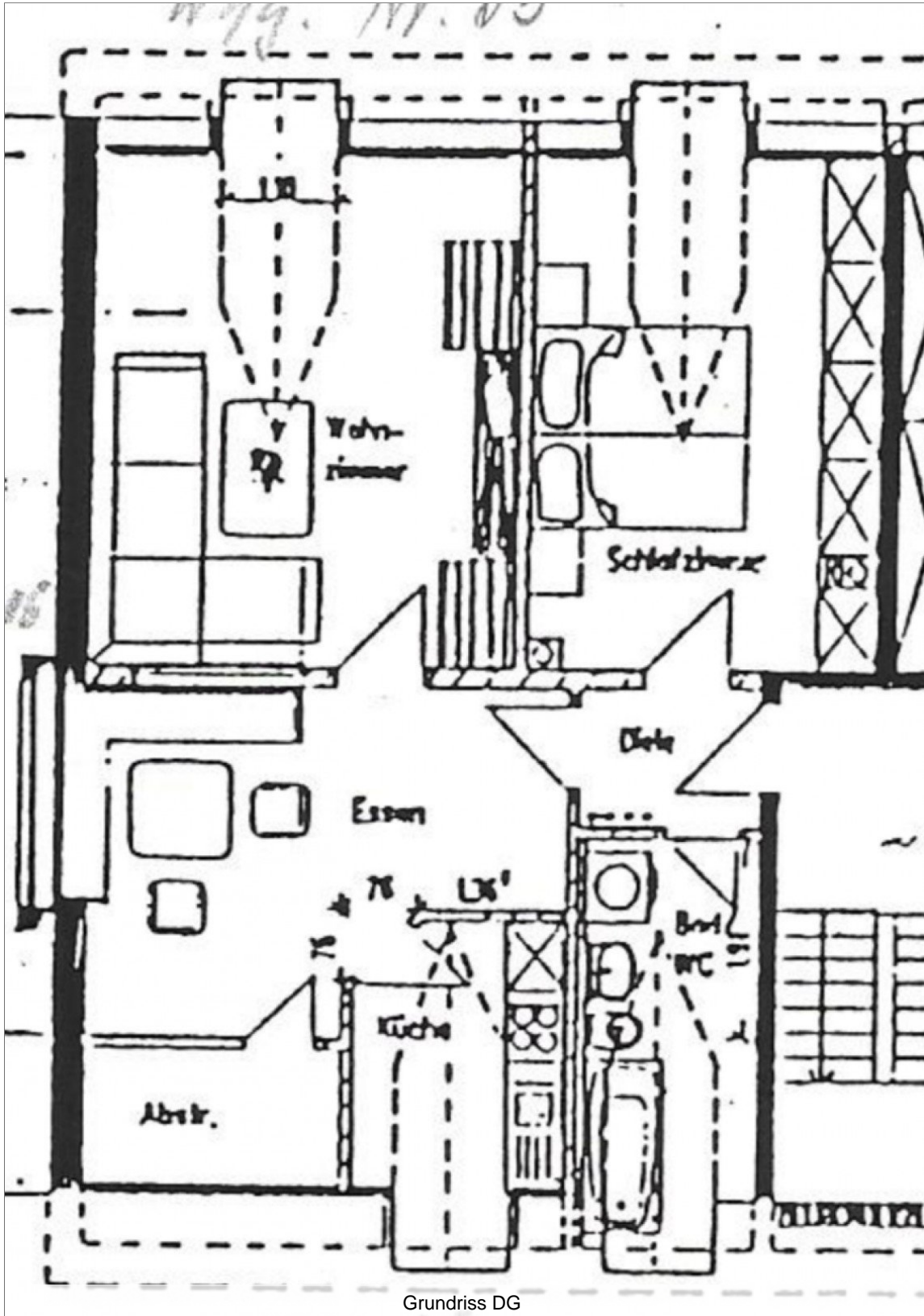


Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Passau
- > 3 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-GA-32a-Ref



Grundriss DG

