

# EXPOSÉ

## Ruhig Wohnen im schönen Lindental!

Verkauft!



Gehen Sie mit uns den Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
München

### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 1993

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 34 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 34 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 100,- €

Hausgeld (ca.): 143,- €

Warmmiete (ca.): 470,- €

**Kaufpreis  
auf Anfrage**

**Hatz & Team Immobilien GmbH**

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

> Dachgeschosswohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Li-3-6-a



Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
Passau und München

## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	94032 Passau
Baujahr	1993
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	34 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	143,- €
Warmmiete (ca.)	470,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	109 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2018-07-30
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Diese sehr schöne DG-Wohnung in bester Lage Lindental vereint helle, freundliche Räume mit modernem Komfort.

Große Fenster füllen den Wohnbereich mit Licht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die separate, voll ausgestattete Einbauküche ermöglicht entspanntes Kochen ohne Küchendünste in den Wohnräumen. Von Ihrem Balkon aus genießen Sie die frische Luft und den Blick ins Grüne.

Die Wohnung ist mit pflegeleichtem Laminat und Fliesen in einer ansprechenden Optik ausgestattet. Das komfortable Badezimmer mit Badewanne/WC rundet das Wohlfühlpaket ab.

Für einen perfekt organisierten Alltag stehen ein Tiefgaragenstellplatz, ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Aktuell ist die Wohnung vermietet für 330 Euro Kaltmiete und 100 Euro Nebenkosten zuzüglich 40 Euro Garage.

## Ausstattung:

- helles und freundliches Wohnen
- sep. Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne/WC
- Balkon
- Laminat und Fliesen
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum

## Lagebeschreibung:

Die Lage im Lindental 36 steht für eine erstklassige Infrastruktur in einer begehrten Wohngegend. In unmittelbarer Nähe finden Sie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und verschiedene Apotheken.

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

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Li-3-6-a



Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
Passau und München

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](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Zimmer



Zimmer



Zimmer

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Li-3-6-a



Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
Passau und München



Zimmer



Ansicht



Balkon



Ansicht



Flur



Tiefgarage

> Dachgeschosswohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Li-3-6-a



Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
Passau und München

## 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**

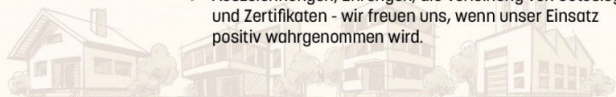
IMMOBILIEN GMBH

Hatz & Team Empfehlungen



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](http://www.hatz-team.de)

Messestraße 3 // 94036 Passau - Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Immobilien GmbH



Küche



Küche

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Li-3-6-a



Flur



Bad



Bad



Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Passau

> 1 Zimmer

> 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Li-3-6-a



Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
Passau und München



Keller

## 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

## Jetzt stressfrei Immobilie verkaufen

Wir sind Ihr regionaler Partner für einen stressfreien und reibungslosen Immobilienverkauf!

- ✓ **Beste Verkaufspreise:** Maximale Erträge durch professionelle Verhandlungsführung.
- ✓ **Erfahrenes Team:** 20 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt.
- ✓ **Lokale Marktkenntnis:** Expertenwissen für Passau und Umgebung.

Ihre Immobilie verdient den besten Service!

Verkaufen Sie Ihre Immobilie mit uns!  
Tel. 0851 7569370  
info@hatz-team.de

**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

Hatz & Team stressfrei Abwickeln

### 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

> Dachgeschosswohnung

> Passau

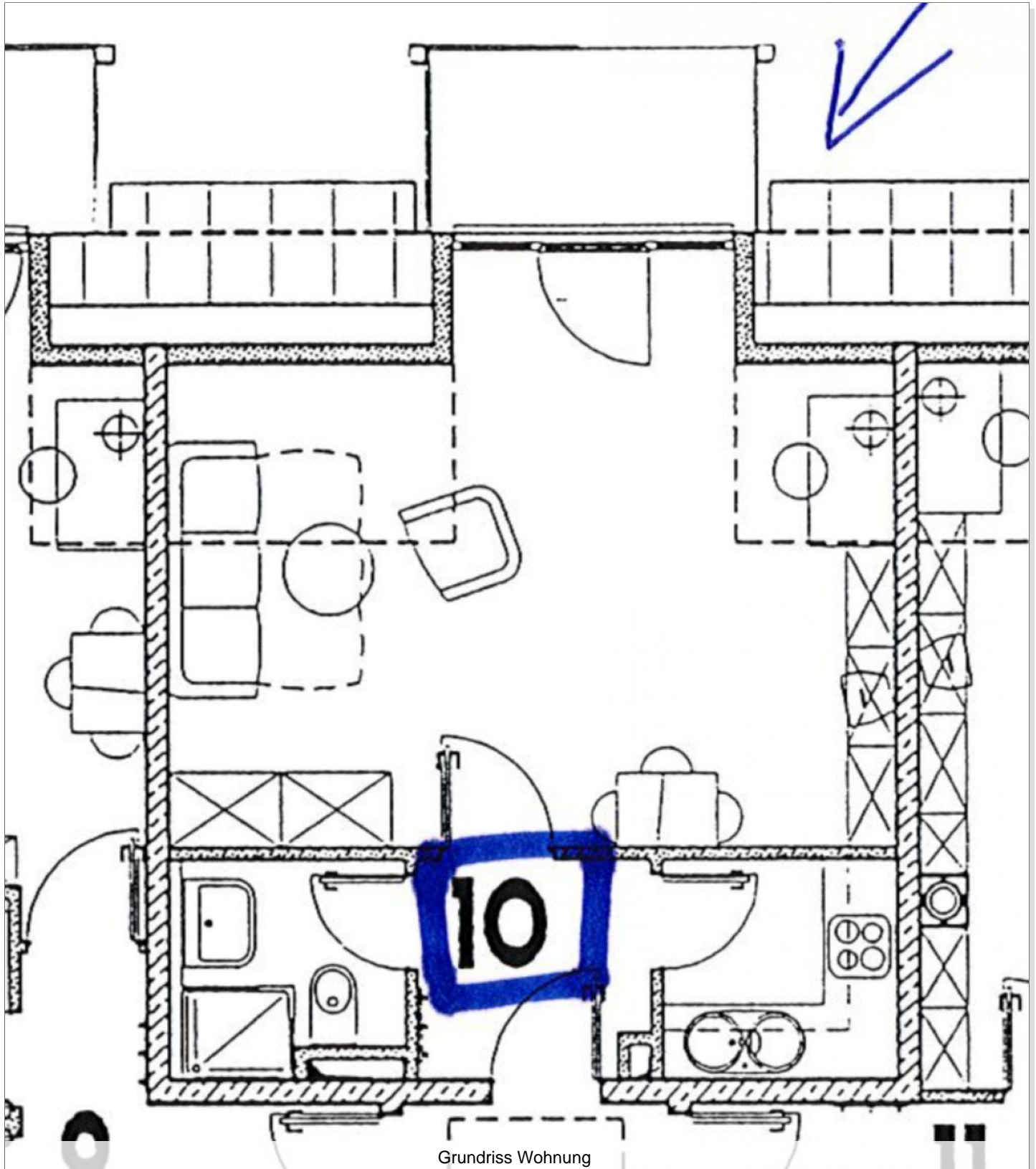
> 1 Zimmer

> 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Li-3-6-a



Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
Passau und München



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Passau

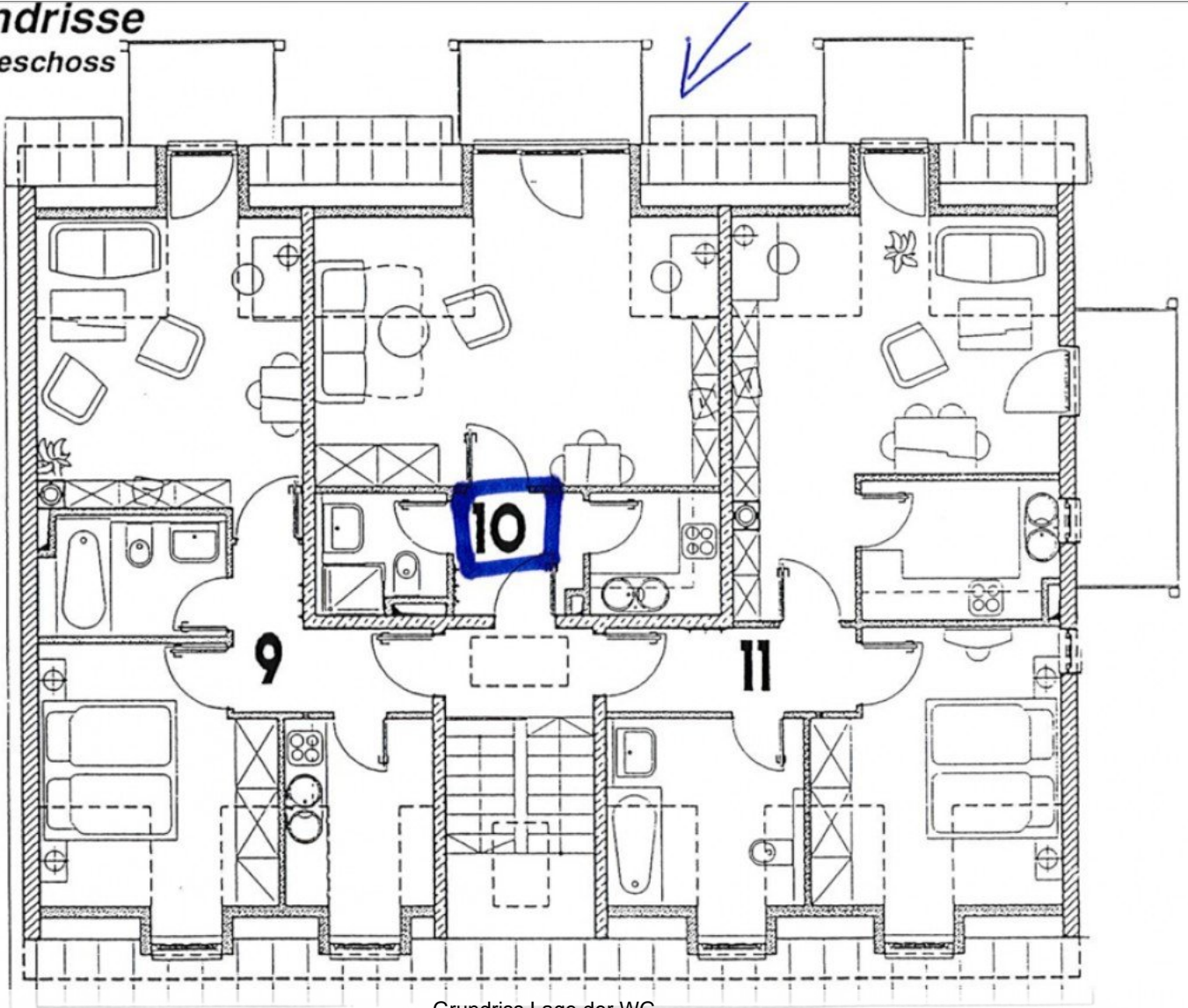
> Objektnummer: Hatz-Team-Li-3-6-a

> 1 Zimmer



Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
Passau und München

## Grundrisse Dachgeschoss



Grundriss Lage der WG

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Passau

> 1 Zimmer

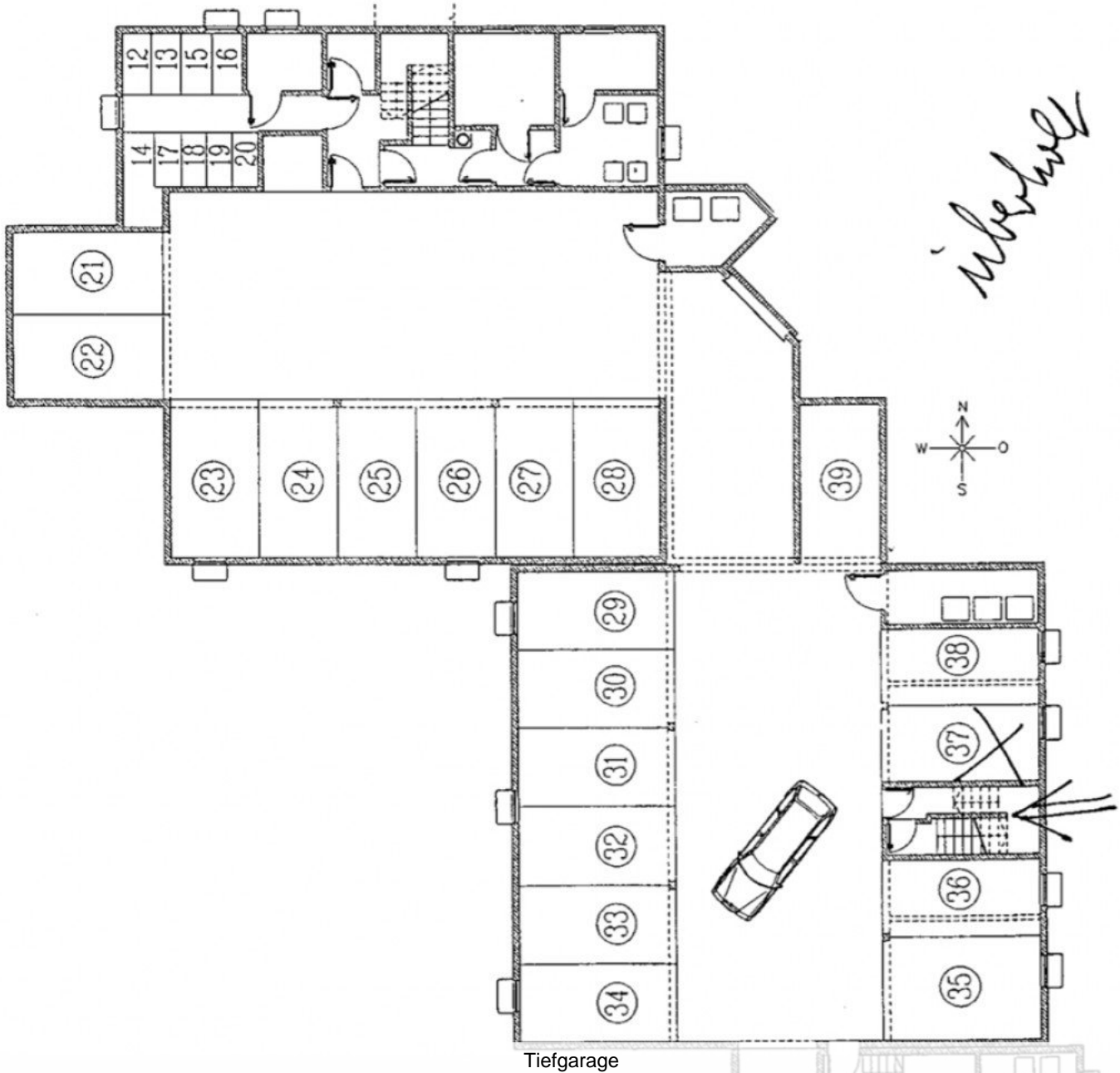
> 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Li-3-6-a



Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
Passau und München

## KELLER-UND TIEFGARAGENPLAN



- > Dachgeschosswohnung
- > Passau
- > 1 Zimmer

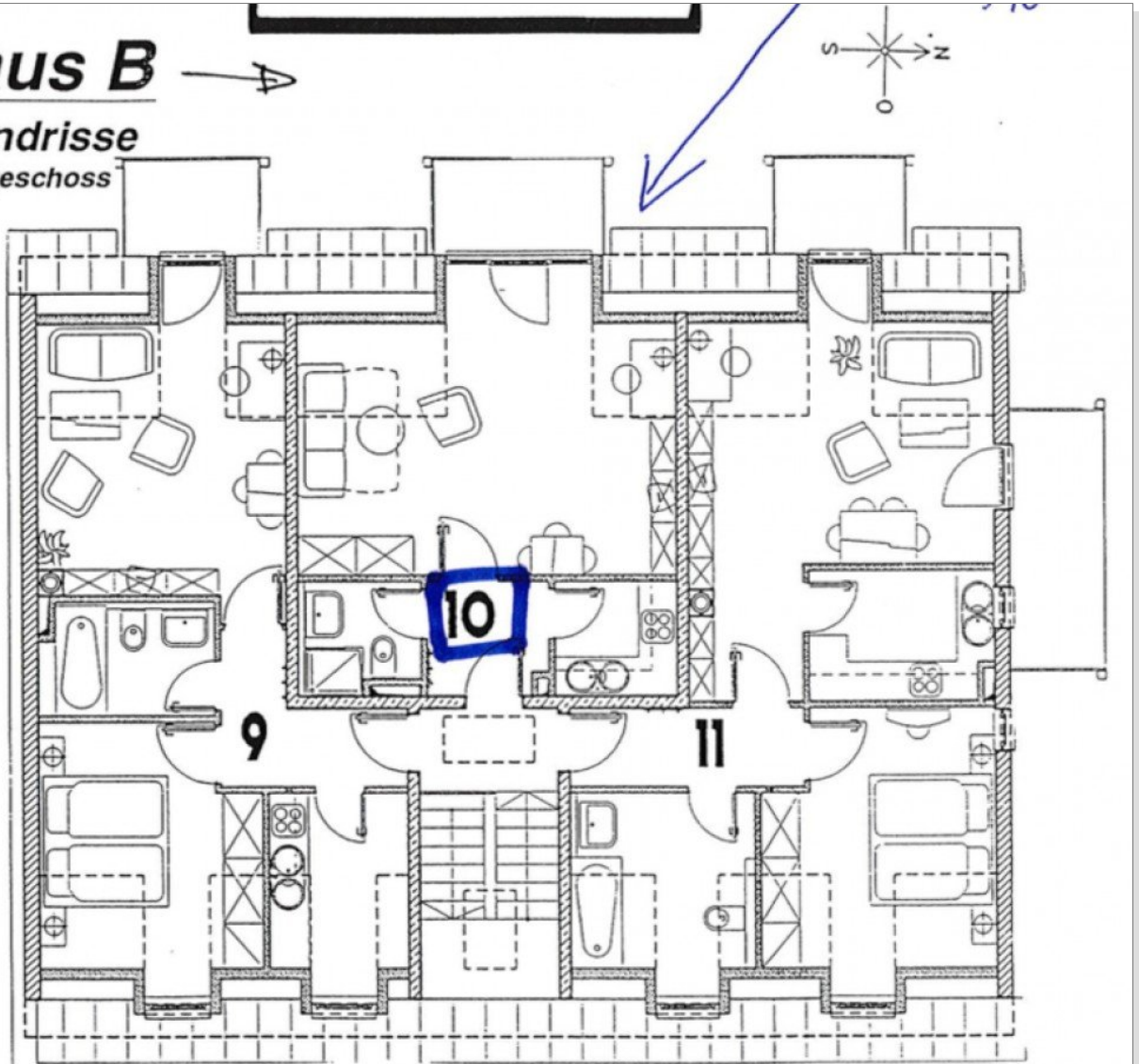
- > 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Li-3-6-a



Weg zu Ihrer Traumimmobilie  
Passau und München

## Haus B

### Grundrisse Dachgeschoss



#### Wohnung 9 2 Zimmer

Wohnzimmer	15,22 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,01 m <sup>2</sup>
Küche	5,48 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,61 m <sup>2</sup>
Diele	4,64 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/2	1,58 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>42,54 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>44,12 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung 10 1 Zimmer

Wohn-/Schlafzimmer	22,01 m <sup>2</sup>
Küche	3,34 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,09 m <sup>2</sup>
Diele	3,29 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/2	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>33,73 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>35,73 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung 11 2 Zimmer

Wohnzimmer	19,78 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,37 m <sup>2</sup>
Küche	5,30 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,94 m <sup>2</sup>
Diele	4,40 m <sup>2</sup>
Balkon 1 zu 1/2	1,58 m <sup>2</sup>
Balkon 2 zu 1/2	2,68 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>53,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>57,71 m<sup>2</sup></b>

Die Wohn- und Nutzflächen wurden nach den Vorschriften der zweiten Berechnungsverordnung in Verbindung mit DIN 276/277/283 ermittelt. Balkone und gedeckte Terrassenflächen sind demgemäß nur mit der Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche angesetzt. Bei der Wohnflächenberechnung wurde der 3%ige Putzabzug nicht berücksichtigt (Innenwandflächen nicht verputzt, außer bei Außenwänden). Änderungen und Irrtum vorbehalten. (SN) = Sondernutzungsrecht. Zu jeder Wohnung wird ein Abstellraum im Kellergeschoss

Grundriss mit Fläche

