EXPOSÉ

Verkauft! Ein Haus mit Seele und Substanz in zentraler Lage von Passau!

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 94032 Passau

Baujahr: 1936

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 130 m²

Nutzfläche (ca.): 190 m²

Grundstücksfläche (ca.): 44 m²

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-RFS-9

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	94032 Passau
Baujahr	1936
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	130 m²
Nutzfläche (ca.)	190 m²
Grundstücksfläche (ca.)	44 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	295 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-01-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1936
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Dielen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

In einer ruhigen und grünen Lage in Passau findet sich dieses beeindruckende Haus aus dem Jahr 1935. Es vereint den authentischen Charme seiner Entstehungszeit mit den Vorzügen durchdachter Modernisierungen der letzten Jahre. Als Teil einer Doppelhaushälfte bietet es eine private Atmosphäre und strahlt durch seine solide Bauweise eine besondere Beständigkeit aus.

Das Haus präsentiert sich mit einer 2019 instand gesetzten Fassade. Die wertigen Holzfenster mit Zweifachverglasung von 2008 sorgen für eine behagliche Wohnatmosphäre und eine gute Energiebilanz, während sie den charakteristischen Stil bewahren.

Ein besonderes, durchgängiges Merkmal sind die schönen Holzdielen, die den Wohnungen in beiden Geschossen Wärme und einen zeitlosen Charakter verleihen. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich eine Wohnung, die aktuell als eine Wohneinheit genutzt werden.

Im Erdgeschoss wurde durch die Entfernung einer Wand zwischen Küche und Wohnzimmer ein heller und zusammenhängender Wohn-, Koch- und Essbereich geschaffen, der einen schönen Blick in den Garten bietet. Hier befindet sich auch das 2019 komplett neu gestaltete Bad, das mit seiner großzügigen, ebenerdigen Dusche einen modernen und hochwertigen Akzent setzt.

Die Wohnung im Obergeschoss folgt einem klassischen und klaren Grundriss mit separatem Schlafzimmer, Wohnzimmer und einer praktischen Essküche - ebenfalls mit bestehender Küche und Gasanschluss. Das Bad verfügt über eine Badewanne und ein separates WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf einen kleinen Balkon, der einen schönen Blick in Richtung der Passauer Innenstadt eröffnet. Die passende Einbauküche inklusive Gasanschluss ist vorhanden und verbleibt im Haus.

Ein besonderes Potenzial liegt im Dachgeschoss, das bereits teilweise genutzt, aber noch nicht vollständig ausgebaut ist. Es bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit Waschraum, Heizraum und Lagerflächen viel praktischen Stauraum. Eine besondere Gemütlichkeit kann der bereits vorbereitete Kaminzug bieten, an den ein Kaminofen angeschlossen werden kann.

Das Grundstück umfasst 440 Quadratmeter und wird von einem großen, nach Süden ausgerichteten Garten mit einer sonnigen Terrasse im Erdgeschoss geprägt. Diese ruhige, grüne Oase ist ein idealer Ort zum Entspannen.

Die wesentlichen Modernisierungsschritte der letzten Jahrzehnte - von der neuen Heizung (2017) über die Fenster (2008) bis hin zur Fassade und dem Erdgeschossbad (2019) - bieten eine gute Grundlage für das kommende Jahrzehnt.

Dieses Haus ist ein Zuhause mit Persönlichkeit, das Raum für Familie, Gemeinschaft oder auch eine nutzungsflexible Aufteilung bietet - alles in einer der schönsten und ruhigen Lagen Passaus.

Aktuell wird das Haus komplett genutzt, aber durch das Treppenhaus und eigene Zugänge zu den Wohnungen wäre auch eine Teilvermietung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

möglich.

Weiter Bilder unter www.hatz-team.de

Ausstattung:

Bau & Substanz:

- Herrschaftliches Doppelhaus aus dem Jahr 1935

- Vollunterkellert mit massiven Kellerräumen

- Solide Bauweise mit historischem Charakter

- Fassade 2019 instand gesetzt

- Teilweise genutztes, aber nicht ausgebautes Dachgeschoss (großes Potential)

Wohnflächen & Aufteilung:

Zwei Wohneinheiten (EG & OG)

- EG: Großzügiger Wohn-Ess-Koch-Bereich (Wand entfernt), Bad, Zugang zur Terrasse

- OG: Klassischer Grundriss mit sep. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Essküche, Bad, Balkon

- Überwiegend schöne Holzdielenböden in den Wohnbereichen

Fenster & Energie:

- Holzfenster (2008)

- Moderne Heizungsanlage (2017)

Bäder & Sanitär:

- EG: Hochwertige, komplett sanierte Gästetoilette/Dusche (2019) mit riesiger, ebenerdiger Dusche

- OG: Bad mit Badewanne, WC und Fenster (1995 saniert)

- Wasserzuleitungen im Haus 1995 erneuert

Küche:

- Vorhandene Einbauküche verbleibt im Haus

- Gasanschluss in der Küche vorhanden

- Küchenanschlüsse auch im EG

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Funktionsfähiger Kaminzug für den Anschluss eines Kaminofens

- Keller mit Waschraum, Heizraum und Lagerräumen

- Südterrasse im EG

- Balkon im OG mit Blickrichtung Innenstadt

Außenbereich:

- Eingefriedetes Grundstück (ca. 440 m²)

- Großer, nach Süden ausgerichteter Garten

Lagebeschreibung:

Das Haus liegt in einer etablierten und ruhigen Wohngegend Passaus. Die besondere Stärke der Lage ist die gelungene Kombination aus idyllischer Ruhe und einer dennoch guten Erschließung. Man profitiert von der privaten, grünen Atmosphäre des Grundstücks, während die Nahversorgung, Schulen und die malerische Passauer Altstadt mit ihrem kulturellen und gastronomischen Angebot in wenigen Autominuten erreichbar sind. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in wenigen Minuten Gehzeit vorhanden. Die Nachbarschaft ist gepflegt und besteht überwiegend aus Eigenheimen und Doppelhäusern, was zu einem harmonischen und friedlichen Wohnumfeld beiträgt.

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-RFS-9

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.

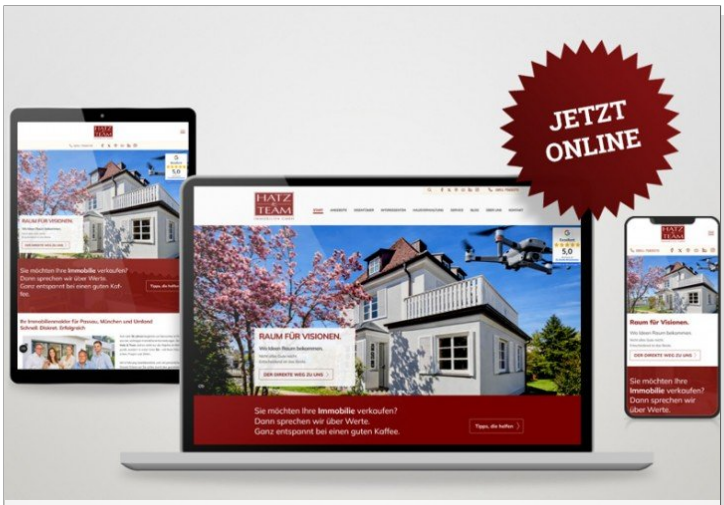
Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?
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:

Hatz & Team Immobilien GmbH



www.hatz-team.de

www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Passau
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-RFS-9

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