

EXPOSÉ

Verkauft! Renovierungsbedürftiges Altstadtthaus in Bestlage!



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 94032 Passau
Baujahr: 1750
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 300 m²
Nutzfläche (ca.): 400 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 300 m²
Grundstücksfläche (ca.): 318 m²
Anzahl Etagen: 2

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

> Mehrfamilienhaus

> Passau

> 8 Zimmer

> 300 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-PG-5



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	94032 Passau
Baujahr	1750
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	300 m ²
Nutzfläche (ca.)	400 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	300 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	318 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis Baujahr	1750
Denkmalgeschützt	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Stein, Parkett
Heizung	Etagenheizung
Fahrradraum	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Investorenobjekt mit Potenzial - Sanierungsbedürftiges Altstadtthaus in 1A-Lage von Passau

In einer der gefragtesten Lagen der Passauer Altstadt - zwischen Donau und Inn, nur wenige Schritte vom Dreiflüsseeck entfernt - bietet dieses historische Stadthaus eine seltene Gelegenheit für Investoren und Projektentwickler.

Das Objekt umfasst mehrere Etagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten:

Erdgeschoss: Derzeit gewerblich oder als Lagerfläche genutzt - keine aktuelle Wohnnutzung möglich. Eine Umwidmung in Wohnraum wäre denkbar, erfordert jedoch eine grundlegende Sanierung und bauliche

Anpassung.

Obergeschoss: Zwei vermietete Wohneinheiten sorgen für laufende Einnahmen und bieten gleichzeitig Potenzial für Neuaufteilung oder Modernisierung.

Dachgeschoss: Die ehemalige Eigentümerwohnung erstreckt sich über die gesamte Fläche. Darüber liegt ein großzügiger Dachraum, der aktuell ungenutzt ist und sich ideal für Ausbau- oder Erweiterungskonzepte eignet (vorbehaltlich Genehmigung).

Investitionsvorteile:

- Attraktive Lage inmitten der Passauer Altstadt
- Laufende Mieteinnahmen aus zwei Einheiten
- Umnutzungs- und Ausbaupotenzial im Dach- und Erdgeschoss
- Ideal für Sanierung, Aufteilung und Wiedervermarktung
- Denkmal- oder ensembleschutzrechtliche Förderung möglich (ggf. steuerlich interessant)

Lageplus:

Die Immobilie liegt in einem der reizvollsten Teile der Passauer Altstadt, eingebettet zwischen Donau und Inn. Touristische Highlights, kulturelle Einrichtungen und eine hervorragende Anbindung machen diesen Standort besonders attraktiv - sowohl für künftige Mieter als auch für eine gehobene Eigennutzung.

Dieses Objekt bietet die seltene Kombination aus Lagequalität, bestehender Mieterstruktur und Entwicklungspotenzial - ideal für eine wertschöpfende Investition in den begehrten Altstadtmarkt von Passau.

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse dieses besondere Objekt vor!

Weitere Bilder unter www.hatz-team.de!

Lagebeschreibung:

Dieses Altstadtthaus befindet sich in einer der eindrucksvollsten und begehrtesten Lagen Passaus - mitten im historischen Herzen der Drei-Flüsse-Stadt, zwischen Donau und Inn, nur wenige Schritte vom berühmten Dreiflüsseeck entfernt. Hier trifft das Flair jahrhundertealter Geschichte auf die Lebendigkeit einer modernen Universitätsstadt.

Die Umgebung besticht durch charmante Gassen, barocke Fassaden und ein gewachsenes Stadtbild, das Besucher wie Einheimische gleichermaßen begeistert. Cafés, Galerien, kleine Läden und ausgezeichnete Restaurants liegen praktisch vor der Haustür - ebenso wie kulturelle Highlights wie das Opernhaus, Museen oder das historische

> Mehrfamilienhaus

> Passau

> 8 Zimmer

> 300 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-PG-5



Rathaus.

Die Lage verbindet Ruhe und Rückzug in einer der schönsten Altstadtstraßen mit einer optimalen Anbindung: Der zentrale Busbahnhof, die Fußgängerzone und die Universität sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Ob als Wohnstandort für anspruchsvolle Mieter oder als exklusive Adresse für Eigennutzer - diese Lage steht für Lebensqualität auf höchstem Niveau und bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung.

Passau, die barocke Perle Niederbayerns, liegt malerisch am Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz - direkt an der Grenze zu Österreich. Mit rund 53.000 Einwohnern ist die Stadt nicht nur ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region, sondern auch Universitätsstadt und beliebter Wohnort mit hoher Lebensqualität. Nach Landshut ist Passau die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Neben einem breiten Angebot an Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie ein modernes Krankenhaus. Die einzelnen Stadtteile - darunter Grubweg, Innenstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals - sind durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz optimal miteinander verbunden.

Bildung wird in Passau großgeschrieben: In nahezu jedem Stadtteil gibt es eine Grundschule, alle weiterführenden Schulen sind zentral gelegen und gut erreichbar. Die Universität Passau genießt weit über die Region hinaus einen exzellenten Ruf.

Für Freizeit, Sport und Erholung bietet Passau vielfältige Möglichkeiten. Die umliegenden Wälder, Wanderwege und Badeseen laden zu aktiven Wochenenden in der Natur ein. Ob Radtour entlang der Donau, Spaziergang durch das Ilztal oder Badevergnügen im nahen Rannasee - die Auswahl ist groß.

Besonders hervorzuheben ist die historische Altstadt mit ihren prachtvollen barocken Bauwerken. Der imposante Stephansdom mit der größten Domorgel der Welt, die bischöfliche Residenz und die hoch über der Stadt thronende Veste Oberhaus prägen das unverwechselbare Stadtbild.

Gemütliche Cafés, gehobene Restaurants und eine lebendige Kulturszene sorgen für urbanes Flair und ein abwechslungsreiches Lebensgefühl. Ob für Familien, Studenten oder Investoren - Passau vereint Geschichte, Moderne und Natur auf besonders reizvolle Weise.

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:

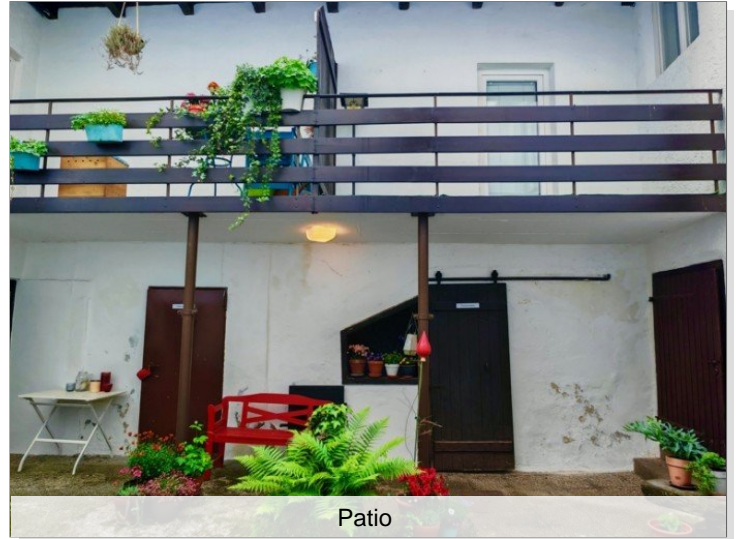
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 8 Zimmer

- > 300 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-PG-5



WG 1. OG



Patio



WG 1. OG



WG 2. OG



Patio



Umfeld

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 8 Zimmer

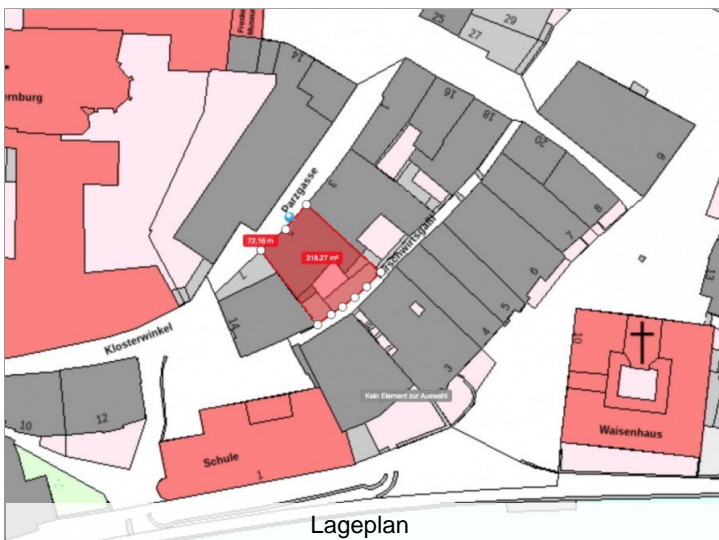
- > 300 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-PG-5



Umfeld



Lageplan



Lageplan



www.hatz-team.de



Lageplan

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

Ihr Immobilienmakler in Passau & München

Professionelle Immobilienbewertung & 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 · Luisenstraße 10 · 80699 München
www.hatz-team.de

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 8 Zimmer

- > 300 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-PG-5



Eingang Erdgeschoss



Aufgang 2. OG



1. OG



2. OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Passau
- > 8 Zimmer

- > 300 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-PG-5



WG 2. OG



Hausansicht



Hausansicht



Umfeld

