

EXPOSÉ

Wohnen mit Donaupanorama - Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung in Obernzell



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 94130 Obernzell
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 71,90 m²
Nutzfläche (ca.): 75 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 71,90 m²
Kaufpreis pro m²: 2.211,40 €
Hausgeld (ca.): 331,- €

**Kaufpreis
€ 159.000,-**

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
- > Obernzell
- > 2 Zimmer

- > 71,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-US-3-6



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	94130 Obernzell
Baujahr	1900
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	71,90 m ²
Nutzfläche (ca.)	75 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	71,90 m ²
Kaufpreis	159.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.211,40 €
Hausgeld (ca.)	331,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	74,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Oberzelle
- > 2 Zimmer

- > 71,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-US-3-6



Objektbeschreibung:

In traumhafter Lage direkt an der Donau erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in Oberzell. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre schöne Raumaufteilung, sondern auch durch liebevolle Details und einen Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen unverbaubaren Blick auf die Donau genießen können - ein Ort zum Durchatmen und Verweilen.

Das neu gestaltete Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche mit hochwertiger Glasabtrennung. Hier verbinden sich Funktionalität und Design auf harmonische Weise.

Ein separates Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug, während die voll Küche perfekt ist, für alle, die gerne kochen oder Gäste empfangen.

Ein besonderes Highlight ist die indirekte Beleuchtung im Flur, die sich in verschiedenen Farbvarianten einstellen lässt - ideal, um für jede Tageszeit und Stimmung das passende Licht zu wählen.

Zwei großzügige Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Sportequipment oder persönliche Dinge.

Eine gepflegte und durchdachte Wohnung mit besonderem Flair - ruhig gelegen und dennoch mit bester Anbindung. Ideal für Singles oder Paare, die das Leben am Wasser zu schätzen wissen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Gerne stehen wir Ihnen jederzeit für einen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung!

! Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden!

!Weiter Bilder von Innen gibt es auf www.hatz-team.de!

Ausstattung:

- ab sofort verfügbar
- gepflegte Wohnanlage
- Tageslichtbad mit Fenster - perfekt zum Entspannen.
- ausgestattete Küche mit Einbaugeräten
- Heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon mit Donaublick
- zwei eigene Kellerabteile, direkt vom Erdgeschoss zugänglich
- zentrale Gasheizung
- ländliche Lage, gute Infrastruktur
- ideal auch als Ferienwohnung nutzbar

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in wunderschöner Lage direkt an der Donau in Oberzell - einem der reizvollsten Orte im bayerisch-österreichischen Grenzraum. Die Uferstraße bietet nicht nur Ruhe und eine herrliche Aussicht, sondern auch unmittelbaren Zugang zur Natur.

Der beliebte Donauradweg verläuft direkt vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Radtouren oder Spaziergängen entlang des Flusses ein - sei es in Richtung Passau oder donauabwärts nach Schlögen und Linz. Die Landschaft bietet zu jeder Jahreszeit besondere Reize - ein Paradies für Naturfreunde, Sportbegeisterte und alle, die Erholung im Alltag suchen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Donaufähre, die regelmäßig zwischen dem bayerischen und dem österreichischen Ufer verkehren und einen charmanten Zugang zur Nachbarschaft auf der anderen Flussseite bieten. Damit sind auch Ausflüge ins schöne Mühlviertel oder in das benachbarte Oberösterreich problemlos möglich.

Oberzell selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Apotheke und Bahnhof - alles bequem erreichbar. Die Stadt Passau ist nur etwa 20 Autominuten entfernt und auch mit Bus schnell erreichbar.

Ein Ort, der entschleunigt - und gleichzeitig eine hervorragende Ausgangslage für Aktivitäten in alle Richtungen bietet.

In ca. 10 Minuten erreicht man die nächst größere Stadt Passau. 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, Innstadt, 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 -

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Oberzelle
- > 2 Zimmer

- > 71,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-US-3-6



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.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein aktueller Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

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:



Balkonausblick



Balkonausblick



Balkonausblick

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
- > Oberzelle
- > 2 Zimmer

- > 71,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-US-3-6



Wohnen



Schlafen



Wohnen



Schlafen



Wohnen



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Oberzelle
- > 2 Zimmer

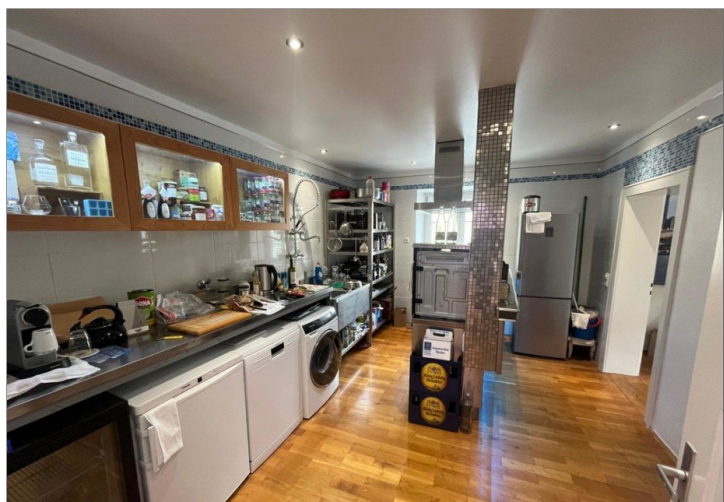
- > 71,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-US-3-6



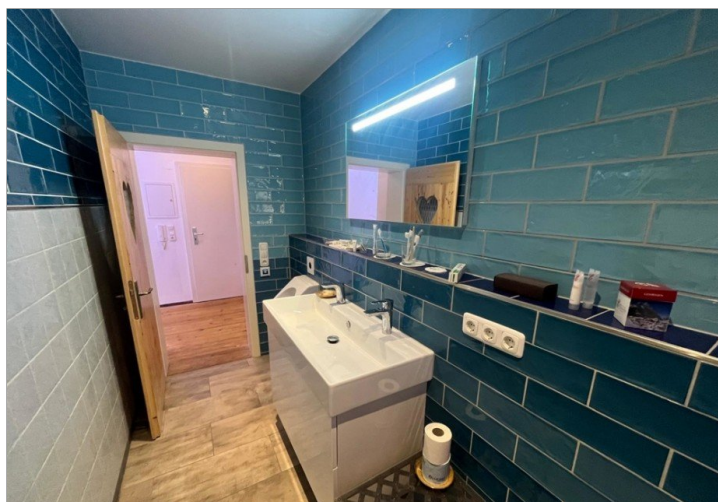
Küche



Küche



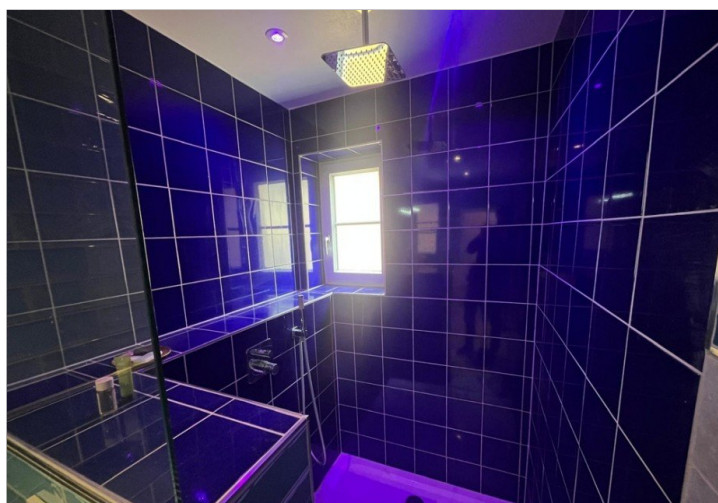
Küche



Bad



Küche



Bad

Eckdaten

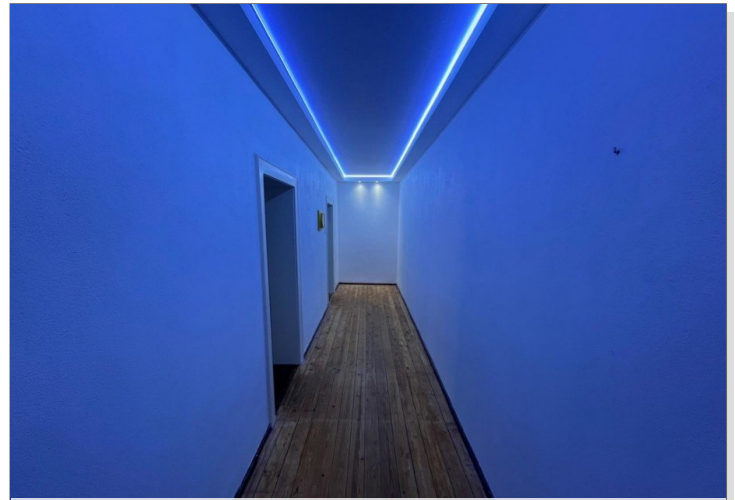
- > Etagenwohnung
- > Obernzell
- > 2 Zimmer

> 71,90 m² Wohnfläche

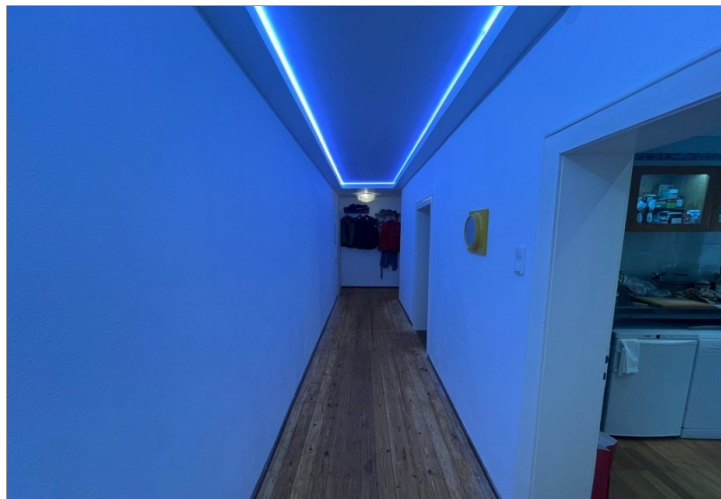
> Objektnummer: Hatz-Team-US-3-6



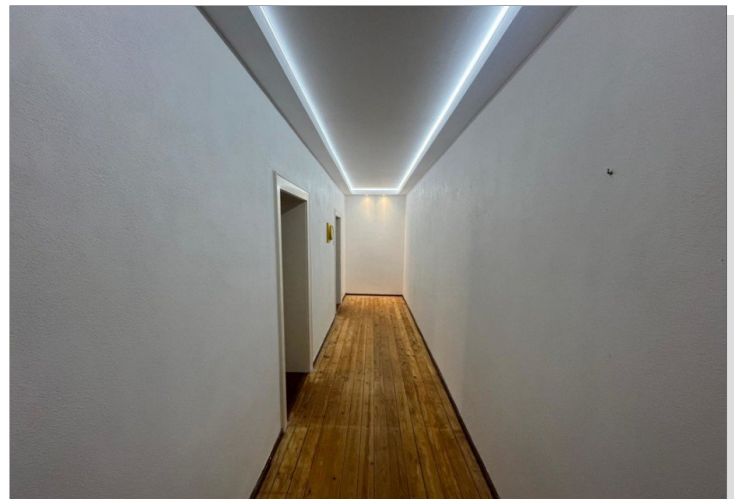
Bad



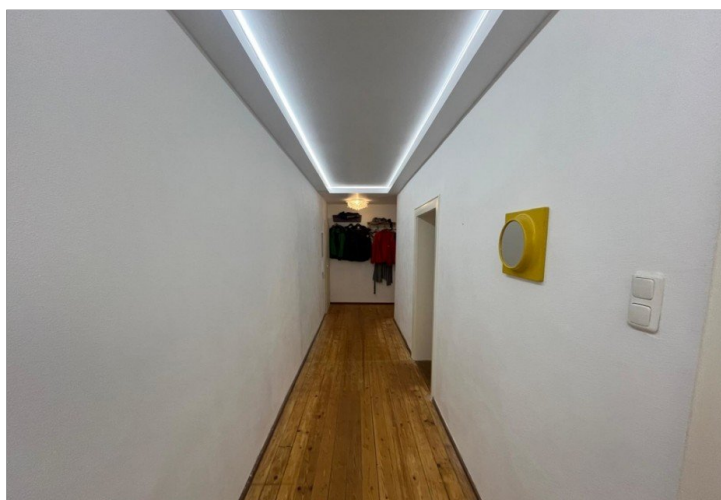
Flur mit LED



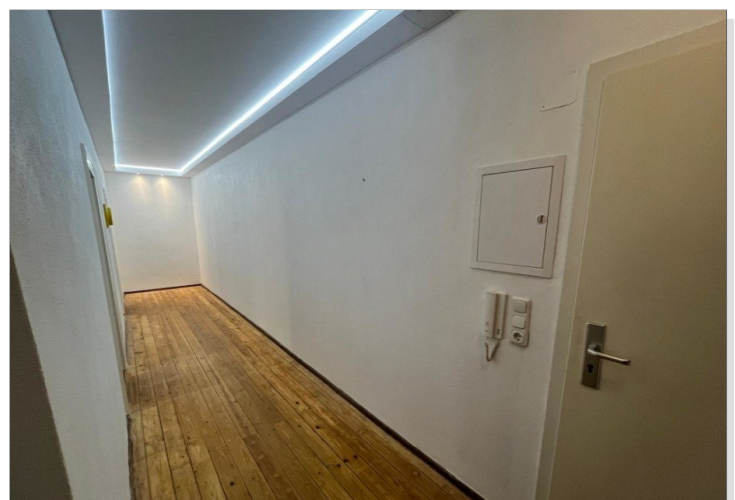
Flur mit LED



Flur mit LED



Flur mit LED



Flur mit LED

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Oberzelle
- > 2 Zimmer

> 71,90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-US-3-6



Treppenhaus



Uferpromenade



Hausansicht



Marktplatz



Uferpromenade



Uferpromenade

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Oberzelle
- > 2 Zimmer

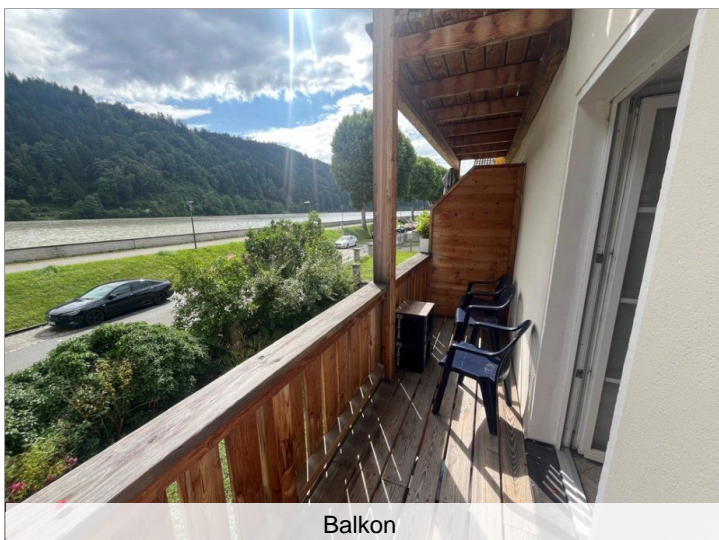
- > 71,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-US-3-6



Balonausblick



Eingangsbereich



Balkon



- ▶ 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



Eingangsbereich



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

- > Etagenwohnung
- > Oberzelle
- > 2 Zimmer

- > 71,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-US-3-6



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 stressfrei Abwickeln

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Oberzelle
- > 2 Zimmer

- > 71,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-US-3-6

