

Zweifamilienhaus in der begehrten Innstadt



Ratgeber
jetzt
anfordern!

**Der richtige
Immobilien-
preis.**

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?
IN 3 MINUTEN ZUM ERGEBNIS

**WERTVOLLE
PERSPEKTIVEN**

Wenn Sie sich von Ihrer Immobili
trennen wollen, denken Sie an u
Kontaktieren Sie uns gerne für ei
kostenlose Bewertung und Berat

fon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de
94036 Passau - Luisenstraße

Beständig - wir vermitteln wahr
bewertung und Marktanalyse - die u
Verkaufserfolg

Immobilienpräsentation hochwertig aufbe
Beste Kontakte, beste Verknüpfungen und L
machen uns zu dem, was wir sind.

Persönliche und allumfassende Kundenberatung
hören Ihnen zu.

Fullservice: Bewertung-Verkauf-Vermietung-Ver
wir nehmen Ihnen alle Lasten mit maximal 2 Ansp
partnern unter 1 Dach ab

Beratungsservice für Bauträger, Namen und Ideen
bekannte Objekte wie z.B. Campus Living & Das Al
Carré

Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von G
und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Eir
positiv wahrgenommen wird.

fon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de
94036 Passau - Luisenstraße

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 94032 Passau
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 170 m²
Nutzfläche (ca.): 295 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.068 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT

> Zweifamilienhaus

> Passau

> 7 Zimmer

> 170 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-GWS-53 Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	94032 Passau
Baujahr	1981
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	170 m ²
Nutzfläche (ca.)	295 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.068 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas, Solar
Energieausweis Baujahr	1981
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas, Solar
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Auf einem schönen Grundstück mit ca. 1.070 m² befindet sich dieses Zweifamilienhaus in der begehrten Innenstadt von Passau mit unmittelbarer Anbindung ins Stadtzentrum.

Das Haus verteilt sich auf zwei Ebenen, wobei die obere Etage eine eigene Wohnung bildet und sich dadurch ideal für Besuch eignet, welcher auch gerne mal für mehrere Tage bleiben möchte.

Im Erdgeschoss bildet das geräumige Wohnzimmer mit direkten Zugang zum Balkon, sowie zur großzügigen Südterrasse, das Zentrum der Etage.

Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit direkten Zugang zur Terrasse, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, sowie einer separaten Küche mit angrenzender Speisekammer.

Die obere Etage bildet die separate Wohnung. Diese verfügt über einen geräumigen Wohn-/Essbereich. Der Wohn-/Essbereich ist mit einem schönen Laminatboden ausgestattet, welcher sich ideal der Räumlichkeit anpasst und somit für eine gewisse Wohlfühlatmosphäre sorgt. Auch hier hat man Zugang auf den Balkon mit Blick ins Grüne. Die Wohnung ist zudem mit einer neuwertigen Küche, zwei Schlafzimmern und einem hellen Badezimmer ausgestattet.

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist der umlaufende Garten. Dieser bietet auf Grund der hochgewachsenen Hecken, trotz der zentralen Lage, ein großes Maß an Privatsphäre. Gerade Naturliebhaber werden sich hier sofort wohlfühlen. Der Kreativität sind hierbei zudem keine Grenzen gesetzt.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten und guten Zustand. 2001 wurde die Heizung vollständig erneuert. Hierbei wurden auch die Heizkörper in den Räumlichkeiten ausgetauscht. Die Holzfenster wurden durch hochwertige Kunststofffenster ersetzt.

Ein großzügiger Keller darf natürlich ebenfalls nicht fehlen. Dieser wurde teils zur Nutzung ausgebaut. So wird derzeit ein Raum als Büro genutzt, ein weiterer als Hobbyraum.

Eine Garage ist natürlich vorhanden.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkelobjektiv aufgenommen wurden.

Weitere Bilder finden Sie unter www.hatz-team.de

Ausstattung:

- umlaufender Garten
- uneinsichtige Terrasse (Südausrichtung)
- Balkon (Ostausrichtung)
- eigene Wohnung im Dachgeschoss
- Ziegelbau

- > Zweifamilienhaus
- > Passau
- > 7 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-GWS-53 Ref



- Gasheizung
- Solar vorhanden
- 2001 Erneuerung der Heizung inkl. Heizkörper
- 2006 Einbau von Kunststoffenstern
- 2018 Renovierung der oberen Wohnung (Einbau einer neuwertigen Küche)
- vollständige Unterkellerung mit ausgebauten Büro und Hobbyraum
- kurze und direkte Anbindung ins Stadtzentrum
- Stadtbusanbindung unmittelbar vor Ort

Lagebeschreibung:

Das Zweifamilienhaus befindet sich in der schönen und begehrten Innstadt von Passau. Dieses besticht vor allem durch die zentrumsnahe Lage. Über die bekannte Marienbrücke erreicht man in wenigen Minuten das Stadtzentrum von Passau. Eine hervorragende Stadtbusanbindung ist unmittelbar vor Ort gegeben.

Auch die bekannte Barockstadt Schärding ist nicht weit. Diese ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Passau ist eine Universitätsstadt in Niederbayern. Die Dreiflüssestadt liegt an der Grenze zu Österreich und ist mit rund 53.000 Einwohnern nach Landshut die zweitgrößte Stadt des Regierungsbezirks.

In Passau sind Sie mit Ärzten, einem Krankenhaus, Banken, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken bestens versorgt.

Ebenso verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur, wodurch auch die anderen Stadtteile wie Grubweg, Innstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals problemlos zu erreichen sind.

In fast jedem Stadtteil ist eine eigene Grundschule vorhanden und alle weiterführenden Schulen sind im Stadtzentrum vorzufinden.

Das Angebot an Sport- und Freizeitangeboten ist groß. Die nahegelegenen Wälder und Badeseen bieten an Wochenenden tolle Ausflugsmöglichkeiten.

Die malerische Altstadt ist für ihre barocken Gebäude bekannt, darunter den Stephansdom mit seinen charakteristischen Zwiebeltürmen und der berühmten Domorgel.

Die bischöfliche Residenz und die Burganlage Feste Oberhaus machen den besonderen Reiz von Passau aus.

In der Innenstadt finden sich viele schöne Lokale und gemütliche Cafés.

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:

Ratgeber
jetzt
anfordern!

Der richtige
Immobilien-
preis.

Ratgeber

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

- > Zweifamilienhaus
- > Passau
- > 7 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-GWS-53 Ref



WERTVOLLE PERSPEKTIVEN

Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen, denken Sie an uns! Kontaktieren Sie uns gerne für eine kostenlose Bewertung und Beratung.

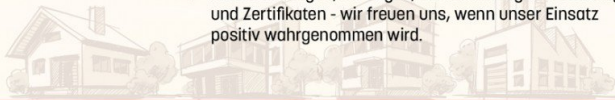


Telefon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de

Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München
Hatz & Team 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

