

Zweifamilienhaus mit Ausbaupotential in Passau!



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 94034 Passau

Baujahr: 1963

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 230 m²

Nutzfläche (ca.): 310 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 230 m²

Grundstücksfläche (ca.): 585 m²

Kaufpreis pro m²: 1.908,70 €

**Kaufpreis
€ 439.000,-**

> Zweifamilienhaus

> Passau

> 8 Zimmer

> 230 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WLR-1



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	94034 Passau
Baujahr	1963
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	230 m ²
Nutzfläche (ca.)	310 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	230 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	585 m ²
Kaufpreis	439.000,- €
Kaufpreis pro m ²	1.908,70 €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	172,29 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1963
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Stein, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis

> Zweifamilienhaus

> Passau

> 8 Zimmer

> 230 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-WLR-1



Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Passau bietet eine interessante Kombination aus Wohnfläche, Grundstücksgröße und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 230 m² Wohnfläche und insgesamt rund 310 m² Nutzfläche verteilt sich ein großzügiges Raumangebot, das sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Kombination aus Wohnen und Vermietung interessante Perspektiven eröffnet.

Das im Jahr 1963 errichtete Gebäude steht auf einem ca. 585 m² großen Grundstück und verfügt über zwei Etagen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Insgesamt stehen 8 Zimmer mit 2 Bädern und 2 Toiletten zur Verfügung. Die vorhandenen Einbauküchen bieten eine praktische Grundlage.

Besonders schön präsentiert sich der Wohnbereich mit frisch geschliffenem Echtholzparkett, das den Räumen eine warme und wertige Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird der Bodenbelag durch Fliesen und Naturstein im Treppenhaus. Durch die teilweise bereits durchgeführten Renovierungen sowie die Fenster aus dem Jahr ca. 2006 wurde die Immobilie laufend aufgewertet.

Ein echtes Highlight ist der südwestlich ausgerichtete Balkon. Hier lässt sich die Sonne besonders lange genießen - ideale Voraussetzungen für entspannte Nachmittage und gemütliche Abende im Freien.

Auch im Außenbereich überzeugt das Anwesen mit einem großzügigen Grundstück und einer Doppelgarage, die komfortable Stellmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Immobilie verfügt zudem über umfangreiche Neben- und Nutzflächen. Im Keller gibt es Feuchtigkeiterscheinungen, weshalb dieser Bereich nicht uneingeschränkt als hochwertiger Lager- oder Aufenthaltsbereich betrachtet werden sollte. Dieser Umstand wurde bei der Beschreibung der Immobilie bewusst transparent berücksichtigt. Das Dachgeschoss bietet Potenzial zum Ausbau.

Insgesamt handelt es sich um eine großzügige und solide Immobilie mit Charakter, die durch ihre Größe, die gute Raumaufteilung, den sonnigen Balkon und das attraktive Grundstück vielfältige Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung bietet.

Ausstattung:

- Bad mit Fenster
- Badewanne
- Einbauküchen
- Fliesenboden
- Echtholzparkettboden
- Kabel-/Sat-TV
- Balkon

- Zentralheizung
- Öl-Befuerung
- Natursteinbelag im Treppenhaus
- 2 eigenständige Wohnungen mit jeweils 3,5 Zimmern, Balkon, Küche, Speise und Essbereich
- Dachgeschoss ausbaufähig

Lagebeschreibung:

Die Lage des Hauses zählt zu den weiteren Pluspunkten: Sie wohnen in einer tollen Wohngegend und erreichen das Zentrum von Passau in kurzer Zeit. Das Objekt ist nach Vereinbarung verfügbar und eignet sich ideal für Käufer, die eine Immobilie mit Potenzial in guter Lage suchen.

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 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

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Passau
- > 8 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-WLR-1



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:



Hausansicht



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss

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

- > Zweifamilienhaus
- > Passau
- > 8 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-WLR-1



Erdgeschoss



Treppenaufgang



Erdgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Passau
- > 8 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-WLR-1



Dachgeschoss



Hausansicht



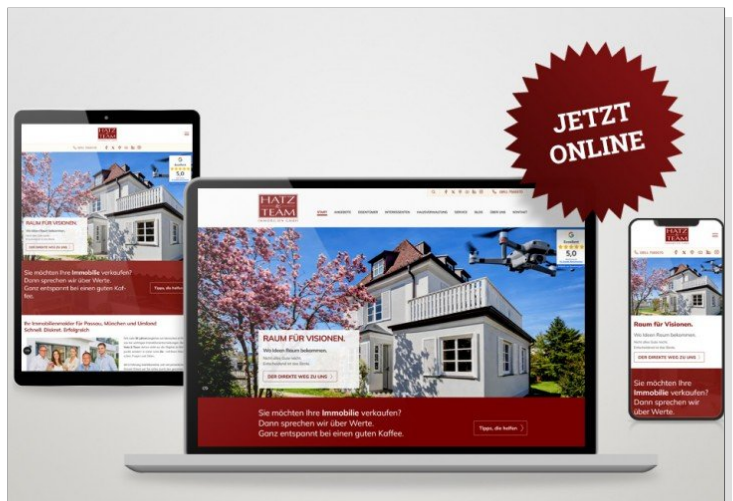
Dachgeschoss



Hausansicht



Hausansicht



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

- > Zweifamilienhaus
- > Passau
- > 8 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-WLR-1



HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler
in Passau & München**

**Professionelle Immobilien-
bewertung & 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 · Luitpoldstraße 10 · 80796 München

www.hatz-team.de



Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

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

- > Zweifamilienhaus
- > Passau
- > 8 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-WLR-1



Obergeschoss



Obergeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > 230 m² Wohnfläche
- > Passau
- > Objektnummer: Hatz-Team-WLR-1
- > 8 Zimmer



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 | 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:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.