

ruhiges Einfamilienhaus im Grünen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94034 Passau
Baujahr: 1970
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 122 m²
Nutzfläche (ca.): 165 m²
Grundstücksfläche (ca.): 890 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT

> Einfamilienhaus

> Passau

> 4 Zimmer

> 122 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



Objekteckdaten:

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 94034 Passau |
| Baujahr | 1970 |
| Zimmerzahl | 4 |
| Wohnfläche (ca.) | 122 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 165 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 890 m ² |
| Kaufpreis | auf Anfrage |
| Anzahl Etagen | 2 |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Garage | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Endenergiebedarf | 299 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2031-10-20 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | H |
| Energieausweis Baujahr | 1970 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Gartennutzung | ja |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | West |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| WC | 1 |
| Bodenbelag | Fliesen, Teppich |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Öl |
| Wasch- / Trockenraum | ja |
| Zustand | teil / vollrenovierungsbedürftig |
| bezugsfrei ab | ab sofort |

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



Objektbeschreibung:

Auf einem schönen, höher gelegenen Grundstück, in ruhiger Lage, mit knapp 900 m², befindet sich dieses Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne im Randbereich einer eingewachsenen Siedlung.

Das Haus verfügt über zwei Etagen (Erdgeschoss und Obergeschoss) mit ca. 122 m² Wohnfläche.

Neben vier Zimmern (3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Wintergarten, Balkon) bietet das Haus mit einem Badezimmer und einem separaten Gäste-WC genügend Platz für eine Familie. Die Wohnküche ist mit einer Speisekammer ausgestattet.

Die überdachte Terrasse mit angrenzendem Wintergarten sorgt für den gewissen Charme des Hauses.

Ein besonderes Highlight des Objekts ist der große, umlaufende Garten, welcher viel Platz zum Spielen, für einen Obst- oder Gemüsegarten, oder einfach zum Relaxen bietet. Der Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt und jeder Gartenliebhaber wird sich hier wohlfühlen. Auch für Hobby-Heimwerker ist das Haus ideal geeignet.

Zusätzliche Zimmer oder Hobbyräume können im ca. 95 m² (Grundfläche) großen Dachboden zusätzlich ausgebaut werden.

Vor dem Eingangsbereich befindet sich die Doppelgarage mit weiteren PKW-Stellplätzen vor der Garage.

Das Haus ist sofort bewohnbar, eine individuelle Sanierung für gehobene Ansprüche ist erforderlich.

Ein vollständiges Exposé erhalten Sie nach Angaben Ihrer vollständigen Daten!

Die Bilder wurden mit einem Weitwinkel aufgenommen.
Weitere Bilder unter www.hatz-team.de

Ausstattung:

- ruhige Lage am Waldrand
- großzügiger, umlaufender Garten
- gute Anbindung ins Stadtzentrum
- Nähe zu den umliegenden Geschäften (EDEKA, Netto, Apotheke, Zahnarzt,...)
- geräumiger Dachboden (ausbaufähig)
- Doppelgarage mit Stellplätzen
- zentrale Ölheizung von 1994
- 890 m² großes Grundstück
- Wintergarten
- überdachte Terrasse
- Balkon mit Blick ins Grüne, Ausrichtung Westen
- Fliesen, Teppichboden
- Gäste-WC

- separater Waschraum mit Fenster

Lagebeschreibung:

Das Wohnhaus befindet sich in einer sehr ruhigen, grünen Lage direkt am Siedlungsrand.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (im Umkreis von 3 km) wie z.B.: Netto, EDEKA, sowie Bäckereien, Restaurants, Apotheken, Grundschulen, Kindergärten und Zahnärzte sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Für den kleinen Nachwuchs ist ein Waldkinderkarten in unmittelbarer Nähe.

Eine Stadtbushaltestelle ist in ca. 3 Minuten fußläufig zu erreichen und bietet eine gute Anbindung ins Stadtzentrum von Passau.

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, Innenstadt, 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.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



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:



Wohnen



Wohnen



Schlafen

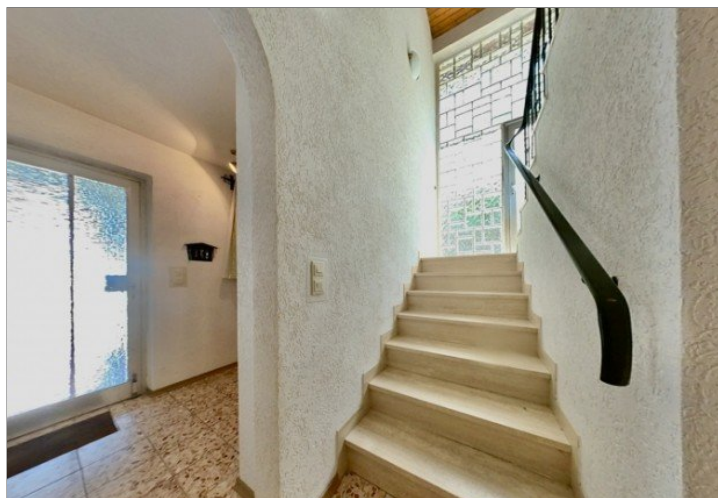
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



Schlafen EG



Flur



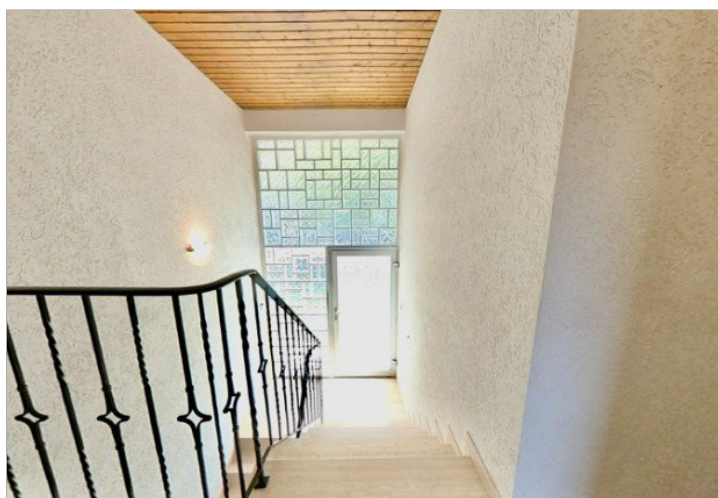
Esszimmer



Flur



Küche



Flur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



Zimmer OG



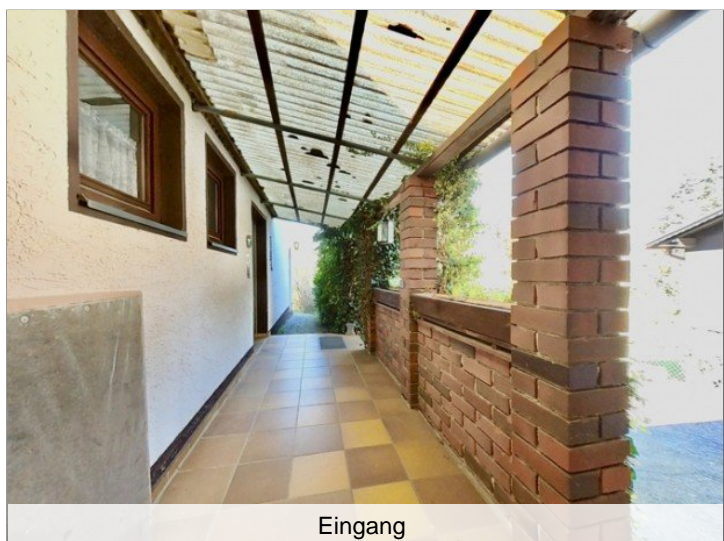
Eingang



Badezimmer



Außenansicht



Eingang



Außenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Ausblick

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



Ausblick



Zuweg

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

Ratgeber
jetzt
anfordern!

**Der richtige
Immobilien-
preis.**

Ratgeber

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?



- ▶ 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



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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref

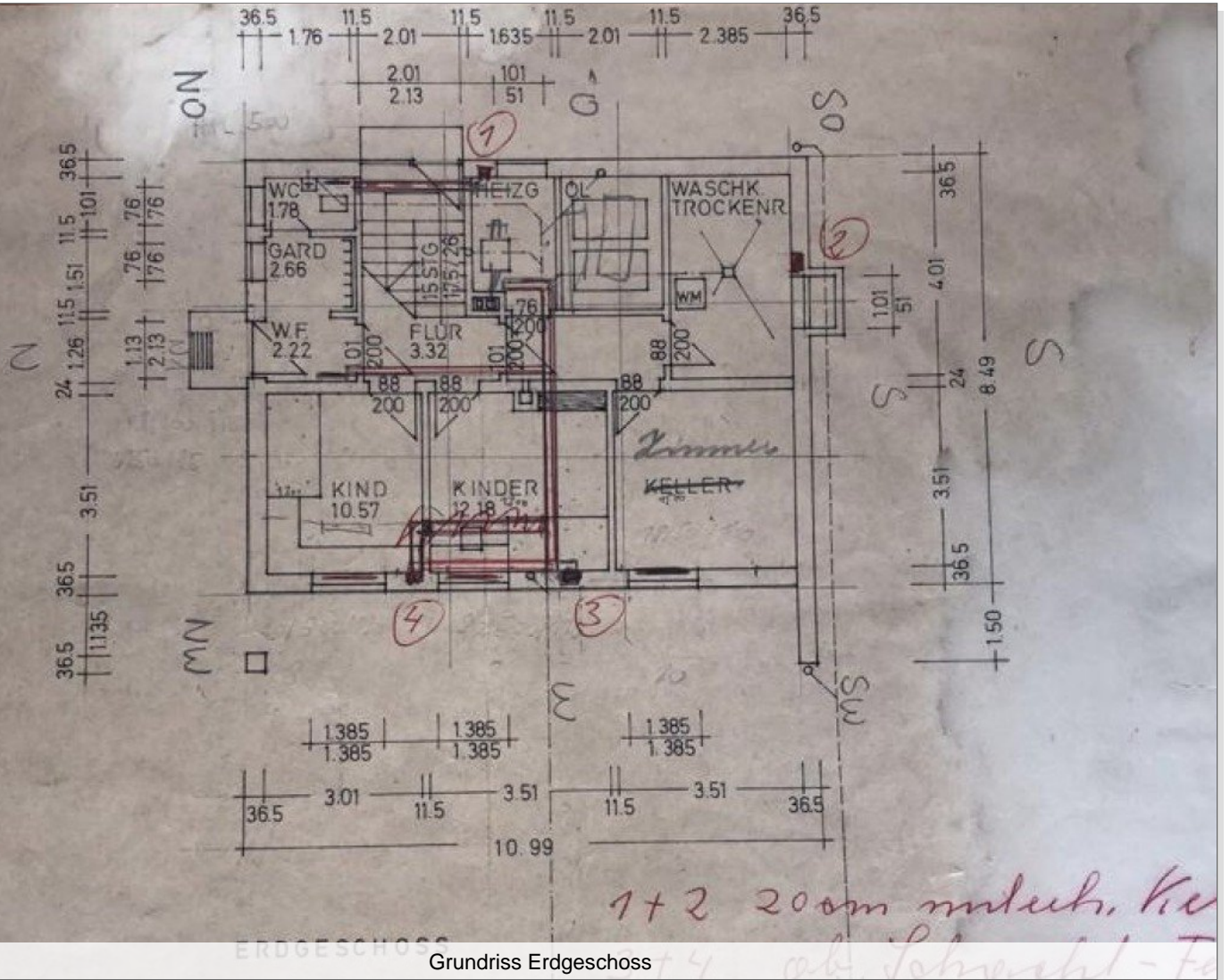


Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

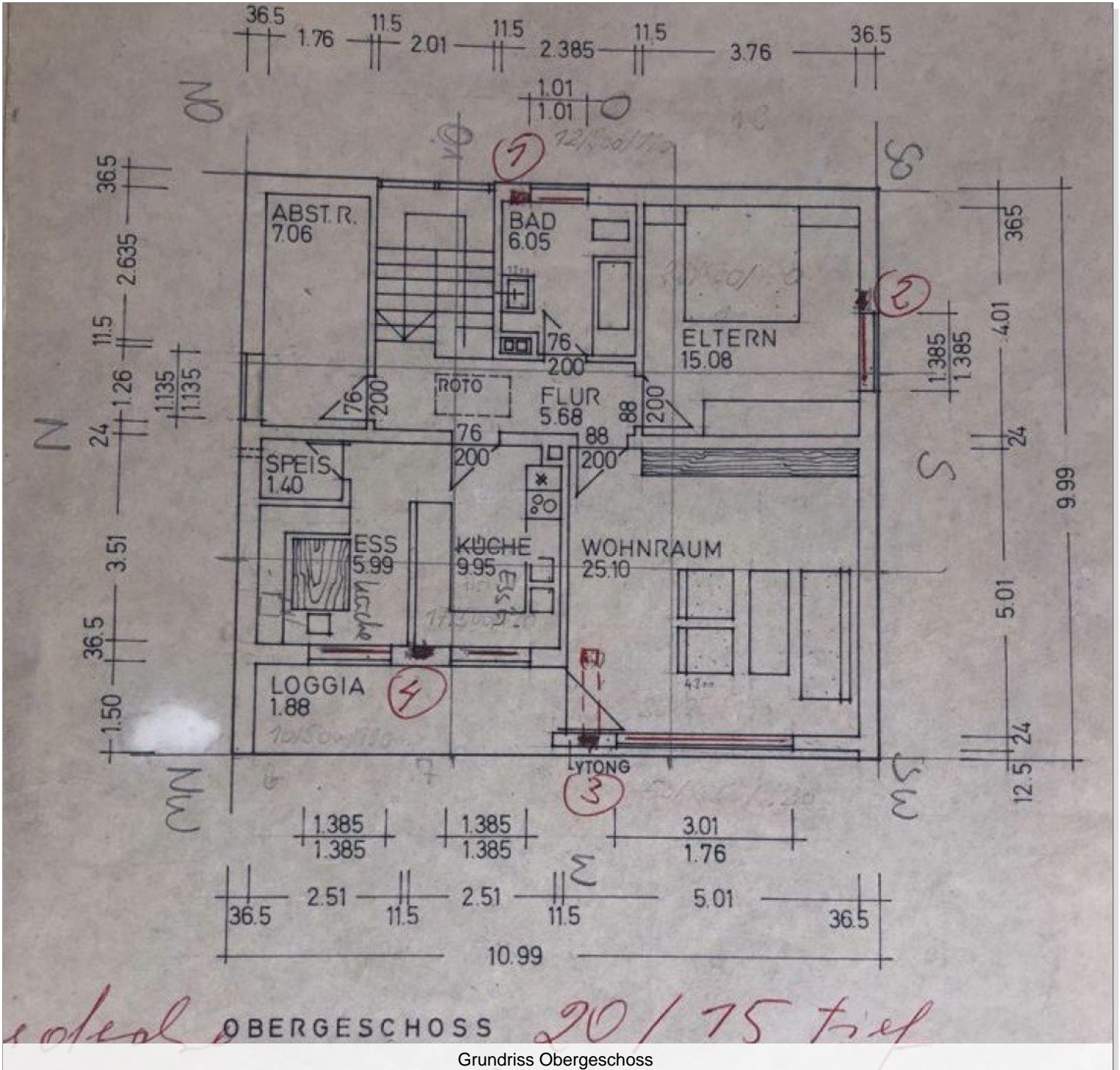
- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref

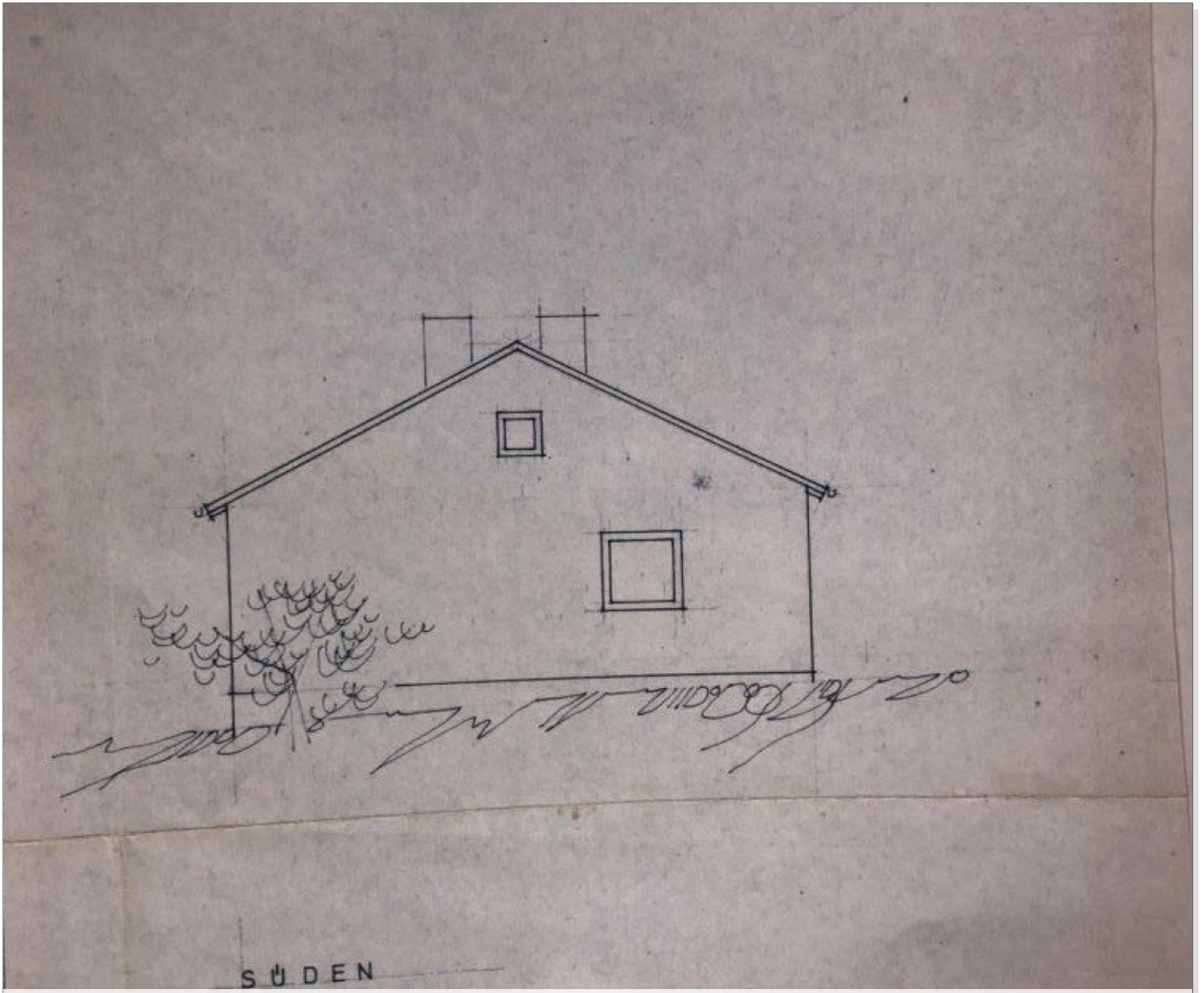


Ansicht Norden

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref

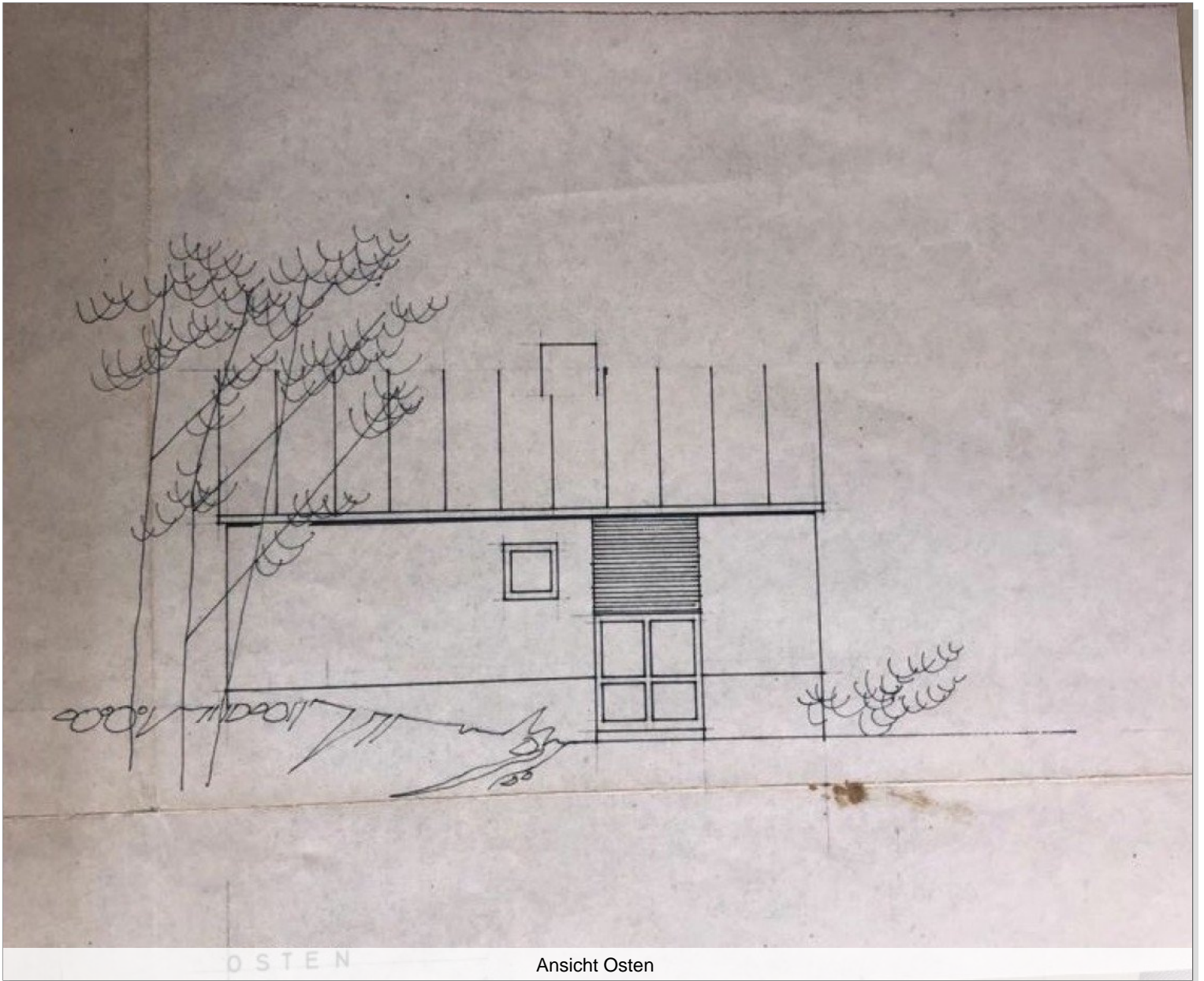


Ansicht Süden

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref

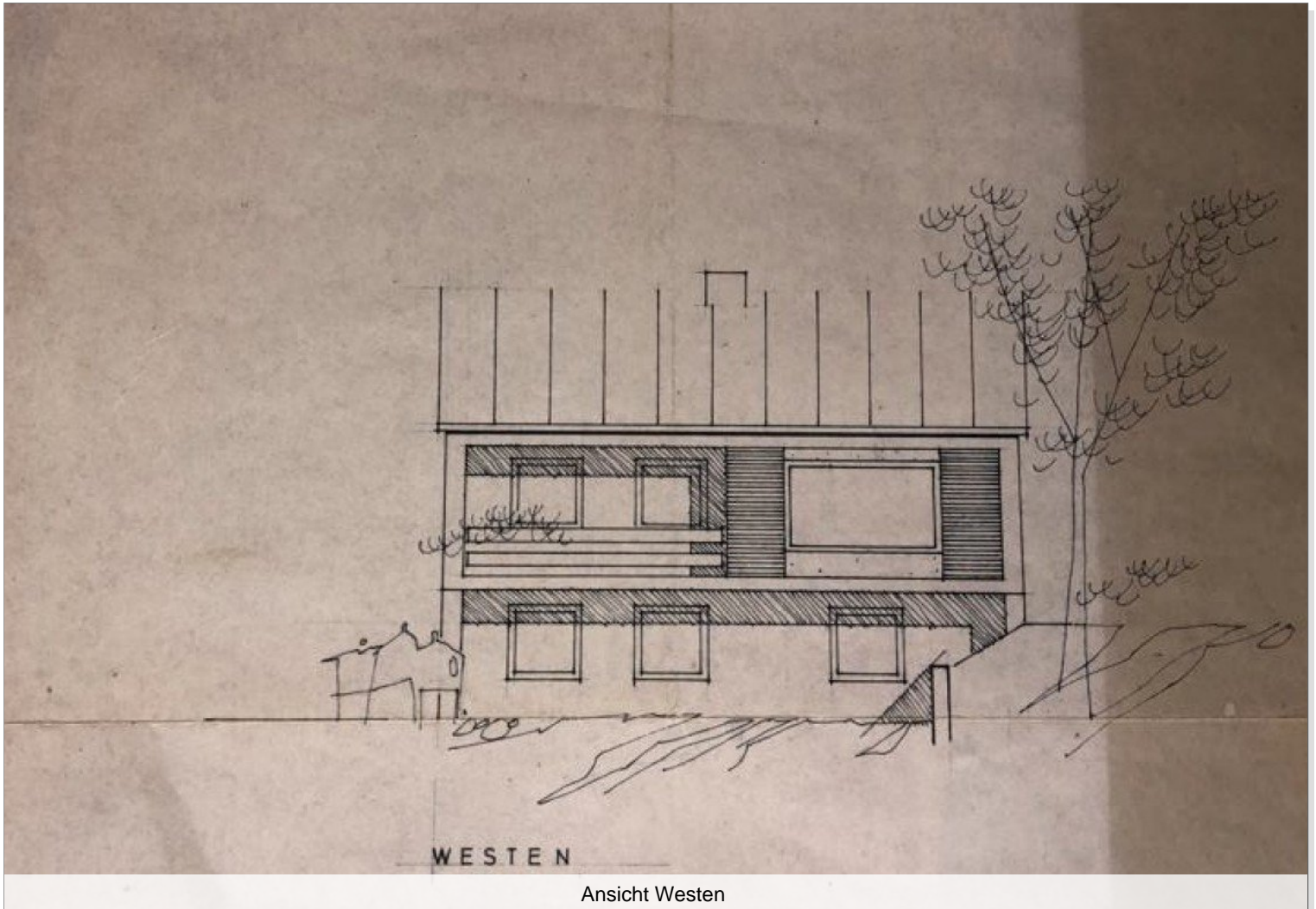


Ansicht Osten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

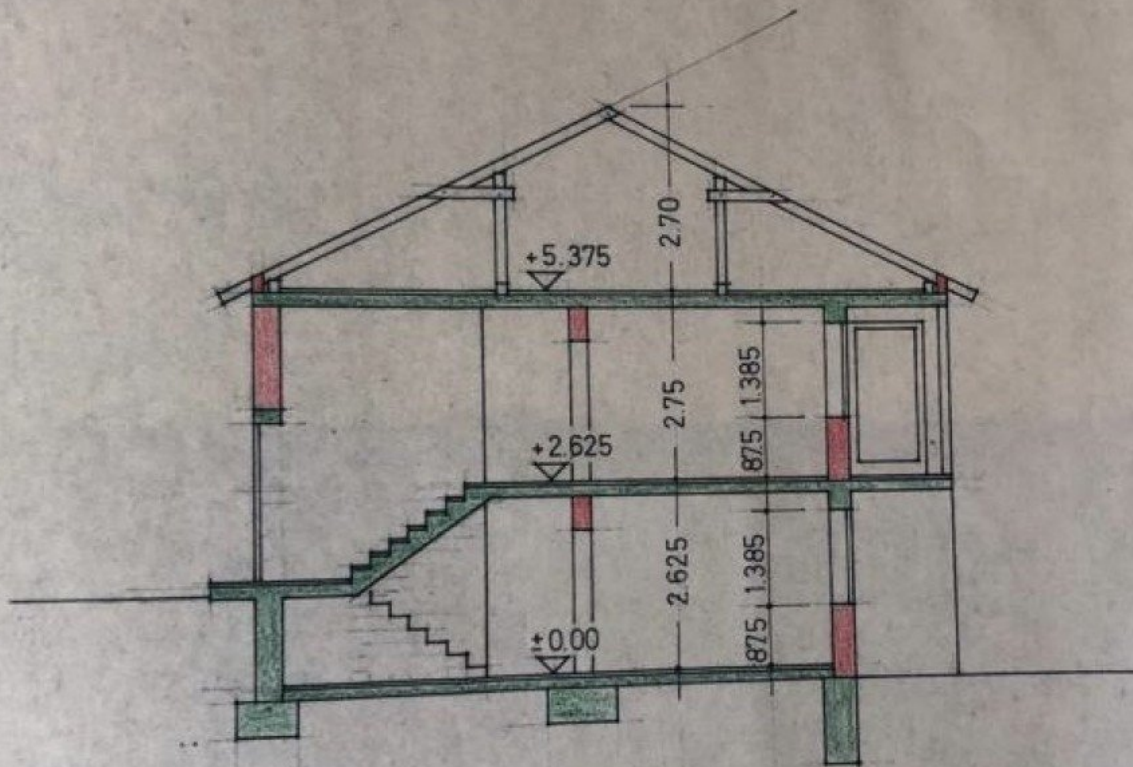
- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Passau
- > 4 Zimmer

- > 122 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-OW-3Ref



SCHNITT

Schnitt

Bauplan Nr. 12/70

