

---

**Charmantes Mehrfamilienhaus mit Altbauflair und Entwicklungspotenzial in  
begehrter Lage von Passau**

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Mehrfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 175,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 50,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 303,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1932
Zustand:	Gepflegt

---

Kennwert: 271,23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse: H

**Befeuerungsart:** Öl

---

**Küche:** EBK

---

**Balkon/Terrasse:** Balkon

---

**Sonstiges/Wohnen:** Wasch- Trockenraum

---

**Böden:** Fliesen  
Parkett

Laminat

---

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen In Haidenhof Nord. Das Umfeld präsentiert sich gepflegt und harmonisch, geprägt von ansprechender Wohnarchitektur, grünen Rückzugsorten und einem ausgeprägten Sinn für Wohnkomfort. Hier entsteht eine Atmosphäre, in der sich urbanes Leben und entspannte Privatheit auf ideale Weise verbinden ein Umfeld, das gleichermaßen Familien, Berufstätige und anspruchsvolle Individualisten anspricht.

Die ausgezeichnete Infrastruktur erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch kulinarische Angebote, charmante Cafés und vielseitige Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die wichtigsten Verkehrsachsen lässt sich das Passauer Stadtzentrum ebenso schnell erreichen wie das grüne Umland.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Malerische Spazier- und Radwege entlang der Ilz, weitläufige Grünflächen und nahegelegene Naherholungsgebiete laden zum Abschalten und Genießen ein. Sport- und Kulturangebote in der Umgebung bereichern das Leben zusätzlich. Die historische Altstadt Passaus mit ihrer einzigartigen Atmosphäre, ihren feinen Boutiquen, Galerien und Restaurants liegt nur wenige Minuten entfernt und rundet das erstklassige Wohnumfeld perfekt ab.

### Beschreibung:

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1932 vereint historischen Charakter mit solidem Wohnkomfort und präsentiert sich als attraktive Investitionsmöglichkeit in einer beliebten Wohnlage Passaus. Das Gebäude umfasst drei Wohneinheiten auf insgesamt drei Etagen und überzeugt durch seine klare Aufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ideal für Kapitalanleger oder Eigentümer, die eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung anstreben.

Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 175 m<sup>2</sup> verteilen sich drei nahezu identisch geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen: Jede Einheit verfügt über einen hellen, funktionalen Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Badezimmer. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und unterstreichen das wohnliche Ambiente.

Das Gebäude überzeugt durch seinen gepflegten Gesamteindruck und das solide Mauerwerk der 1930er-Jahre, das Langlebigkeit und Substanz garantiert. Die Grundrisse bieten Potenzial für moderne Gestaltungskonzepte und lassen sich bei Bedarf an zeitgemäße Wohnansprüche anpassen.

Ein Kellerbereich bietet zusätzlichen Stauraum für alle Wohneinheiten. Je nach Ausstattung und Nutzung besteht weiteres Entwicklungspotenzial beispielsweise durch Modernisierung oder Ausbau.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: MFH

Baujahr: 1932

Wohnfläche: ca. 175 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>

Etagen: 3

Zimmer gesamt: 6

davon Schlafzimmer: 3

Küchen: 3

## Exposé - Objekt-Nr.: H10402

Badezimmer: 3

Heizungsart: Öl-Zentralheizung

Balkon/Terrasse: 2 Balkone

Grundstück: 303 m<sup>2</sup>

Grundstück:

303 m<sup>2</sup> ebenerdig angelegt.

### Ausstattung:

- Mauerwerk: Massiv
- Zwischendecken: Balkenlager
- Dach: Satteldach
- Fenster: Holz (Im Hausgang wurden teilweise Kunststofffenster verbaut)
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Innentüren: Holz
- Bodenbeläge: Fliesen, Holzdielen, PVC, Laminat

### Sonstige Angaben:

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit wertvollen zusätzlichen Nutz- und Stauraum. Im Untergeschoss stehen zwei großzügige Kellerräume zur Verfügung. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Heizraum sowie einen separaten Waschkraum, die den Wohnkomfort funktional erweitern.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

Erneuerung des Dachs im Jahr 1990

Austausch der Hausgangfenster auf der Wetterseite

Erneuerung der Elektrik im Erdgeschoss (2015), im Obergeschoss (2014) sowie im Dachgeschoss (2019)

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

### Ansprechpartner



#### Patrick Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0160 / 183 18 48

eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

---

**Weitere Bilder**

---

