

## Außergewöhnliches Bürogebäude mit 586 m<sup>2</sup> und Architektenhaus mit 351 m<sup>2</sup> in Passau



### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt, Courtage inkl. MwSt.
Anzahl Garage	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	351 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.087 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	937 m <sup>2</sup>
Bürofläche	586 m <sup>2</sup>
separate WCs	4
Anzahl Stellplätze	2
Einliegerwohnung	Ja
Terrassen	2
Baujahr	1987
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Gewerbliche Nutzung	Ja

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2031-04-01
Energieverbrauchskennwert	132.3kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche, Wohnküche
Boden	Stein, Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen
Kabel / Sat- TV	Ja

## Objektbeschreibung

Sie suchen etwas Besonderes? Ein Bürogebäude, welches nicht nur Spaß zum Arbeiten macht, sondern auch Ihren Status bei Ihren Kunden bestätigt?

Dann sind Sie hier genau richtig! Ein beeindruckendes Bürogebäude mit angrenzendem Wohnhaus, sowie diversen Neben- und Lagerflächen!

Das Bürogebäude:

Das Bürogebäude wurde 1986 in massiver Bauweise gebaut und im Jahre 1991 um das rückwärtige Bürogebäude ergänzt. Es besteht aus zwei Gebäudeteilen mit jeweils eigenen Zugängen. Im Inneren sind die beiden Gebäude im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss verbunden.

Bei dem ursprünglich modernen Bürogebäude ist eine Nutzung in vielerlei Hinsicht möglich. Das Hauptgebäude bietet im Erdgeschoss eine Bürofläche mit ca. 204 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss eine Fläche von ca. 197 m<sup>2</sup>, die sich durch offene und moderne Planung auszeichnet. Die Galerie vom Erdgeschoss zum Obergeschoss bietet ein kommunikatives Umfeld und kann leicht auf die Wünsche des nächsten Eigentümers angepasst werden.

Der Anbau von 1991 hat im Obergeschoss, sowie im Erdgeschoss eine Fläche von ca. 106 m<sup>2</sup>. Im unteren Bereich ist die Nutzung auf Produktion und Lagerung ausgerichtet. Die oberen Flächen sind mit Büroräumlichkeiten und einer WC-Anlage ausgestattet. Hier gibt es zudem einen Zugang zum Garten.

Das Wohnhaus:

Charismatisches Haus für Individualisten!

Das außergewöhnliche Haus mit besonderem Charakter und Design, bietet nicht nur viel Raum zur eigenen

Verwirklichung Ihrer Wohnträume, sondern präsentiert auch weitere Highlights für Ihren persönlichen Wohnkomfort!

Im Eingangsbereich, in der unteren Ebene, befindet sich neben einer Doppelgarage mit direktem Hauszugang, eine Einliegerwohnung, welche mit dem Haupthaus verbunden ist.

Im Obergeschoss ist das Wohnhaus mit Küche-, Wohn- und Essbereich ausgestattet. Zum Sonnen lädt ein großer Wintergarten ein. Über einen verglasten Rundgang, bei dem die Ankleide und das Schlafzimmer integriert sind, erreicht man das großzügige Hallenbad, sowie das Hauptbad mit Sauna.

Von allen Bereichen des Hauses erreicht man den geschützten Innenhof, der zum Verweilen und auch zum Feiern einlädt.

Weitere Bilder dieses außergewöhnlichen Wohnhauses finden Sie unter: [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

Für alle Interessenten, die einen späteren Umzug planen, könnten wir einen solventen Mieter anbieten, der einen befristeten Mietvertrag eingehen würde. Die Kaltmiete ist auf 2000 Euro netto zuzüglich Nebenkosten angesetzt.

## Lage

Haidenhof bietet eine hervorragende Anbindung an das Umland und auch an die Autobahn A3. Der Busverkehr wird über die Stadtwerke Passau abgewickelt und fährt in einem regelmäßigem Turnus.

Des Weiteren bietet der Stadtteil ein ausgeprägtes Gesundheits- und Sozialwesen, zahlreiche Bildungs- und Kultureinrichtungen, Kindergärten, Schulen, erholsame Sport- und Freizeitanlagen sowie sehr gute Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Das Stadtzentrum ist ebenfalls in Kürze 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.

## Ausstattung

Das Grundstück:

- ca.: 2303 m<sup>2</sup>

Das Büro

- flexible Raumeinteilung möglich

- Natursteinböden

- Verbindung zwischen Haupthaus und Büroflächen

- Gasheizung

Das Wohnhaus

- große und helle Fensterflächen
- Fußbodenheizung
- Natursteinböden
- Sichtdachstuhl in weiß
- runde Eckbadewanne mit Whirlpool
- abgetrennte Toilette und Dusche im Bad
- Waschtisch mit Einbauschränk (Hochglanzlack)
- Sauna mit Ruhebereich
- Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer
- lichtdurchfluteter Flur mit weitläufiger Glasüberdachung
- ruhiger Innenhof mit Springbrunnen, gemauertem Grillplatz und Markise
- große Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne
- großzügige Gartenlaube für Grillplatz und Anschluss für Whirlpool
- großer sonniger und offener Wohnbereich angegliedert an Wintergarten und gemütlicher Sitzecke
- Einbauküche mit Hochglanzlack, Natursteinplatte und Grillplatte
- zweiseitig verglaster Kaminofen als Raumteiler zwischen Wohn- und Essbereich
- Hallenbad mit Austritt in den Innenhof, angeschlossen an das großzügige Bad mit Whirlpool und Sauna
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang und gemütlicher Terrasse im zugehörigen Innenhof
- ca. 63 m<sup>2</sup> großer Fitnessraum im Souterrain ohne Geräte
- Doppelgarage

## 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.

## Anbieter

Hatz & Team Immobilien GmbH  
Messestrasse 3  
94036 Passau

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

08517569370  
08517569368  
[info@hatz-team.de](mailto:info@hatz-team.de)  
[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



