

Passau / Hacklberg

# 3.000 m<sup>2</sup> in Bestlage PA-Hacklberg | Seltenes Bau-Grundstück mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26166020

## SELTENE GELEGENHEIT

3.051 m<sup>2</sup> Bau-Grundstück in Bestlage von Passau-Hacklberg



KAUFPREIS: 390.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3.051 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26166020 - 94034 Passau / Hacklberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26166020 - 94034 Passau / Hacklberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26166020	Kaufpreis	390.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26166020 - 94034 Passau / Hacklberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166020 - 94034 Passau / Hacklberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26166020 - 94034 Passau / Hacklberg**

## **Ein erster Eindruck**

**Eine der letzten großen Entwicklungsflächen in Passau-Hacklberg – außergewöhnliches Grundstück mit Seltenheitswert**

**Manche Immobilien überzeugen durch ihre Größe. Andere durch ihre Lage. Dieses Grundstück vereint beides auf beeindruckende Weise.**

**Am Ende einer ruhigen Sackgasse, eingebettet in eine gewachsene Wohngegend und unmittelbar angrenzend an einen idyllischen Waldbereich, bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein rund 3.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einer der begehrtesten Wohnlagen Passaus zu erwerben. Absolute Ruhe, alter Baumbestand und die direkte Nähe zur Natur schaffen eine Wohnqualität, die innerhalb des Stadtgebiets nur noch selten zu finden ist.**

**Das Grundstück eröffnet unterschiedlichste Perspektiven. Ob Sie den Traum eines außergewöhnlichen Familiendomizils verwirklichen möchten oder das Entwicklungspotenzial dieser Liegenschaft nutzen wollen – hier bieten sich Möglichkeiten, die weit über das Übliche hinausgehen.**

**Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus aus den 1950er-Jahren. Aufgrund des umfassenden Sanierungsstaus wird das Gebäude als Abriss- bzw. Sanierungsobjekt angeboten und bildet nicht den eigentlichen Wert dieser Immobilie. Im Mittelpunkt steht vielmehr das außergewöhnliche Grundstück mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Für private Bauherren bietet sich die seltene Chance, innerhalb des Passauer Stadtgebiets ein großzügiges Anwesen mit weitläufigem Südgarten zu realisieren. Die unmittelbare Nähe zum Wald, die ruhige Sackgassenlage und die außergewöhnliche Grundstücksgröße schaffen ideale Voraussetzungen für alle, die großzügiges und naturnahes Wohnen schätzen.**

**Darüber hinaus eröffnet das Grundstück auch interessante Perspektiven für Investoren und Projektentwickler. Nach einem Abstimmungsgespräch mit der zuständigen Baubehörde erscheint im Rahmen einer späteren Einzelfallprüfung grundsätzlich eine Bebauung mit zwei separaten Baukörpern und insgesamt bis zu acht Wohneinheiten vorstellbar. Bevorzugt werden dabei zwei harmonisch in die bestehende Häuserzeile eingefügte Gebäude gegenüber einem einzelnen großen Baukörper. Da für das Grundstück kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB und erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauantragsprüfung.**

**Grundstücke dieser Größenordnung, in einer derart ruhigen Lage und mit gleichzeitigem**

**Entwicklungspotenzial, gelangen in Passau nur äußerst selten auf den Markt. Eine außergewöhnliche Gelegenheit – sowohl für private Bauherren als auch für Projektentwickler, die das Potenzial dieser besonderen Liegenschaft erkennen.**

**Objektnummer: 26166020 - 94034 Passau / Hacklberg**

## **Ausstattung und Details**

### **Geschlossenes Bieterverfahren**

**Die Vermarktung dieser Immobilie erfolgt im geschlossenen Bieterverfahren.**

**Interessenten werden gebeten, zunächst Kontakt mit unserem Büro aufzunehmen. Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das vollständige Exposé sowie sämtliche verfügbaren Objektunterlagen und alle Informationen zum Ablauf des Bieterverfahrens. So haben Sie ausreichend Gelegenheit, die Immobilie sorgfältig zu prüfen und sich ein umfassendes Bild zu verschaffen.**

**Selbstverständlich besteht anschließend auch die Möglichkeit einer persönlichen Besichtigung. Danach können Sie innerhalb der Angebotsfrist Ihr vertrauliches schriftliches Kaufpreisangebot abgeben.**

**Das Mindestgebot beträgt 390.000 €. Kaufangebote unterhalb dieses Betrages können im Rahmen des Bieterverfahrens nicht berücksichtigt werden.**

**Die Angebotsfrist endet am Montag, den 10.08.2026, um 12:00 Uhr. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen sämtliche Kaufangebote vollständig bei der VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Passau eingegangen sein.**

**Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei nicht um eine Versteigerung oder Auktion handelt. Die eingereichten Gebote werden vertraulich behandelt und sind den übrigen Interessenten nicht bekannt. Der Eigentümer entscheidet nach Ablauf der Angebotsfrist frei darüber, ob und mit welchem Interessenten ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen wird. Weder das Höchstgebot noch ein anderes Angebot muss angenommen werden.**

**Hinweis: Das auf dem Grundstück befindliche Bestandsgebäude wird ausdrücklich als Abriss- bzw. Sanierungsobjekt angeboten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Abbruchobjekt besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.**

**Objektnummer: 26166020 - 94034 Passau / Hacklberg**

## **Alles zum Standort**

Der Hubertusweg befindet sich im beliebten Passauer Stadtteil Hacklberg, einer gewachsenen und besonders gefragten Wohnlage. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre. Das angebotene Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse – ohne Durchgangsverkehr – und grenzt unmittelbar an einen Waldbereich mit altem Baumbestand. Diese außergewöhnliche Kombination aus absoluter Ruhe, Privatsphäre und Natur macht die Lage zu einer echten Besonderheit.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Norma: ca. 300 m

Kindertagesstätte: ca. 500 m

Bushaltestelle (Linien 5 und 7): ca. 400 m

Bäckerei: ca. 800 m

Grundschule: ca. 1.000 m

Auersperg-Gymnasium: ca. 1.500 m

Passauer Innenstadt: ca. 2 km

Ob Einkauf, Schule, Kindergarten oder die historische Passauer Altstadt – alles ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Gleichzeitig beginnt direkt hinter dem Grundstück die Natur. Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Grünen starten praktisch vor der eigenen Haustür. Genau diese seltene Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht Hacklberg seit vielen Jahren zu einer der beliebtesten Wohnlagen Passaus.

**Objektnummer: 26166020 - 94034 Passau / Hacklberg**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26166020 - 94034 Passau / Hacklberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mathias Zank**

---

**Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau**

**Tel.: +49 851 - 21 18 923 0**

**E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**