



© S. Doppelhammer

# Exposé

Wohnhaus

94034

Passau -  
Hals

Kaufpreis:  
auf Anfrage

Ansprechpartner:  
Sebastian Doppelhammer  
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0179 - 783 57 85  
E-Mail: [sebastian@doppelhammer.de](mailto:sebastian@doppelhammer.de)

## Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (S. Doppelhammer) Historische Aufnahme

## Das Gerichtsschreiberhaus von Passau - Hals - Ein Baudenkmal, das historisch und wirtschaftlich überzeugt!



© S. Doppelhammer

Wohnfläche: ca. 365 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 287 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1821

### **Charmantes, historisches Mehrfamilienhaus im Herzen des Passauer Stadtteils Hals**

Einst das prächtige Rathaus der Marktgemeinde Hals an der Ilz! Heute ein exquisites Mehrfamilienhaus mit starker Rendite im Norden Passaus! Das denkmalgeschützte Giebelhaus, das schon bald Ihnen gehören kann, verkörpert nicht nur einen wesentlichen Teil der lokalen Geschichte, es ist auch eine solide Kapitalanlage ohne bisherigen Leerstand. Seit seiner letzten Sanierung im Jahr 1990 weist das dreigeschossige Mehrfamilienhaus – mit 7 Wohneinheit – eine durchgehend vollständige Vermietung auf, was seine Attraktivität und Wirtschaftlichkeit als Investitionsobjekt hervorhebt. Wenn Sie Ihr Geld in Immobilien anlegen möchten, sollten Sie diesem attraktiven Vorzeigebau Ihre Aufmerksamkeit schenken!

**Das Baudenkmal**

Ehem. Gerichtsschreiberhaus

Zustand: Altbau, saniert, gepflegt

4 Etagen

7 Wohneinheiten

Teilweise unterkellert

Dachboden ausgebaut

Abstellraum

Einbauküche

Bad mit Dusche / Wanne

Holzfenster

Holzdielen, Parkettboden, Laminat, Fliesenboden

Balkon

Garten

Garage

Fernblick

Komplett vermietet

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas

Zentralheizung

<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: Gas Zentralheizung (2014)
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	Provisionsfrei

## Historische Spurensuche

Ihr zukünftiges Anwesen kann auf eine bewegte Geschichte zurückblicken. Die historischen Wurzeln des ehemaligen Rathauses und sog. Gerichtsschreiberhauses der Marktgemeinde Hals reichen bis ins 17. Jahrhundert zurück. An seiner Südwestseite grenzt das ehemalige Amtsgebäude unmittelbar an die Georgskirche. Hier ist bis heute der Pranger mit Standplatte, Hand- und Halsschellen zu finden, der von 1614 - 1782 in Gebrauch war.

Im Jahr 1810 fiel das repräsentative Gebäude dem Marktbrand von Hals zum Opfer und wurde im Jahr 1821 auf den Resten seines gewölbten Erdgeschosses neu errichtet. Erst im Jahr 1879 kam es zu einer Aufstockung des Gebäudes, was ihm zu seinem bis heute zu bestaunenden Erscheinungsbild verhalf.

Ab 1821 diente das ehemalige Amtsgebäude rund 78 Jahre lang als Schulhaus, bevor es 1899 wieder seine Funktion als Rathaus einnahm. Gegen Ende des 2. Weltkriegs fiel es dem Artilleriebeschuss der Alliierten zum Opfer und wurde nach Kriegsende in den Jahren 1949/50 wiederaufgebaut. Bis zur Eingemeindung der Marktgemeinde Hals in die Stadt Passau im Jahr 1972 wurde es weiterhin als Verwaltungsgebäude genutzt. Zeitweise war auch die Feuerwehr in seinen Räumen untergebracht, wovon noch heute die barocke Figur des Hl. Florian in einer mittig angebrachten Nische an der Giebelfassade erzählt.

In den darauffolgenden Jahren ging das Haus in Privatbesitz über und wurde um 1990 grundlegend instandgesetzt. Seither dient es als Mehrfamilienhaus, wobei die moderne Wohnnutzung besonders an der Gebäuderückseite mit ihren neuerrichteten Balkonen deutlich wird.

## **Bemerkenswertes Mehrfamilienhaus von architektonischer Schönheit**

Das rund 200 Jahre alte Amtsgebäude ist ein architektonisches Schmuckstück im Denkmalensemble Ortskern Markt Hals. Es präsentiert sich als dreigeschossiger Repräsentationsbau, der sich giebelständig zum Marktplatz hin orientiert. Sein Erdgeschoss sticht durch sein korbbugiges Eingangsportal sowie sein Profilgesims hervor. Eine Gedenktafel zur Linken erinnert dabei an die Geschichte des Gebäudes. Die beiden oberen Geschosse weisen vier Fensterachsen mit breitem Achsenabstand in der Mitte auf. Diese ziert eine Heiligennische mit der barocken Figur des Hl. Florian und das darüber angebrachte bayerische Staatswappen. Das anschließende Giebel-dreieck mit zwei größeren und vier kleineren Fenstern tritt durch seine markanten Gesimse hervor und bildet einen stilvollen Abschluss des Bauwerks. Dieses erhält durch seinen historischen Pranger an der Ostseite eine einzigartige Note und wird zum wahren Blickfang im Ortskern von Hals.

Seit seiner Sanierung dient der stattliche Vorzeigebau als Mehrfamilienhaus mit 7 vermieteten Wohneinheiten, die die perfekte Balance zwischen historischem Charme und modernem Komfort bieten. Im Erdgeschoss treffen Sie auf ein teilmöbliertes Appartement, mit ca. 20 m<sup>2</sup> großem Wohnraum, Küche und Badezimmer. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss Platz für eine großzügige Garage / Werkstatt. Im 1. Obergeschoss befinden sich 2 Wohneinheiten, die aktuell zusammengelegt sind und gemeinsam 2 Schlafräume, 2 Wohnküchen sowie 2 Badezimmer umfassen. An der Südseite rundet ein Balkon die Wohnung ab, der vom südlich gelegenen Esszimmer zugänglich ist. Zwei weitere Wohnungen folgen im 2. Obergeschoss, die jeweils ein Wohn-/Schlafzimmer, eine Wohnküche sowie ein Badezimmer bieten. Die nach Süden ausgerichtete Wohnung bietet wiederum Zugang zum Südbalkon. Im anschließenden Dachgeschoss sind zwei Maisonette-Wohnungen mit jeweils einer Wohnküche, einem Wohn-/Schlafzimmer sowie einem Badezimmer zu finden. Beide Wohnungen verfügen über einen weiteren Schlafräum im ausgebauten Spitzboden.

Alle 7 Wohneinheiten sowie die Garage / Werkstatt im Erdgeschoss sind derzeit vermietet. Die Vollvermietung ohne Leerstände verspricht eine zuverlässige und nachhaltige Einnahmequelle und macht das Mehrfamilienhaus besonders interessant für Kapitalanleger. Die starke Nachfrage nach Wohnraum in der Universitätsstadt Passau, kombiniert mit der hervorragenden Lage und dem einzigartigen Charakter der Immobilie macht diese zu einer sicheren und lukrativen Kapitalanlage. Die vollständige Vermietungshistorie belegt die Wirtschaftlichkeit und das Potenzial für eine beständige Wertsteigerung.

## **Attraktives Grundstück in prominenter Ortskernlage**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 287 m<sup>2</sup> großen Grundstück direkt am Marktplatz des Stadtteils Hals.

Neben dem stattlichen Mehrfamilienhaus gehört ein begrünter Innenhof zum Gebäude, der durch ein eingeschossiges Nebengebäude, das allein im Denkmalensemble Ortskern Markt Hals liegt, abgeschlossen wird. Dieses bietet Platz für insgesamt 6 Abstellräume.

## **Förderung**

Das zu erwerbende Anwesen liegt im Denkmalensemble Ortskern Markt Hals. Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Mehrfamilienhauses (ein Einzeldenkmal im Ensemble) erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Für das Rückgebäude (im Ensemble, aber kein Einzeldenkmal) gilt das Gleiche mit der Einschränkung, dass etwaige Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalförderung und Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7i, 10f, 11b EStG von vornherein nur für solche Instandsetzungsmaßnahmen denkbar sind, die das äußere Erscheinungsbildes des Ensembles betreffen (ggf. also z. B. Fassaden, Dächer, Giebel oder Fenster).

## Lagebeschreibung

Das attraktive Mehrfamilienhaus finden Sie direkt am Marktplatz von Hals, einem Stadtteil der niederbayerischen Stadt Passau. Rund 1.700 Einwohner nennen den dörflich geprägten Ortsteil im Norden der Drei-Flüsse-Stadt ihr Zuhause. Dieser liegt an der Engstelle – am Hals – der großen Ilzschleife und wird noch heute durch seine mittelalterliche Burgruine und seine reizende Flusslage geprägt. In diesem „Dorf in der Stadt“ kennt noch jeder jeden und eine ländliche Wohlfühlatmosphäre ist zu spüren, die im Einklang zu den Vorzügen des modernen Stadtlebens steht.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, ist in Passau - Hals zu finden. Es gibt einen Metzger, einen Bäcker, eine Kirche und ein Wirtshaus. Auch den Kindergarten können Kinder direkt in Hals besuchen. Alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Apotheken, Klinikum und Schulen jedes Bildungszweiges bis hin zur Universität sind in der rund eine Viertelstunde entfernten Innenstadt von Passau anzutreffen.

In Hals lässt es sich gut leben. Der Halser Stausee liegt in unmittelbarer Nähe zu Ihrem Anwesen. Im Sommer strömen die Passauer scharenweise hierher, um beim Schwimmen, Sonnen oder Picknicken Entspannung zu finden. Ein Ausflug ins Naturschutzgebiet „Halser Ilzschleifen“ oder in den nahegelegenen Bayerischen Wald unterstreicht das besondere Lebensgefühl im Passauer Land. Welchem Hobby man auch immer nachgehen mag, die attraktiven Sport-, Freizeit- und Kulturangebote von Passau sorgen dafür, dass niemand enttäuscht wird.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Passau - Hals garantiert. Das Passauer Stadtzentrum und die Universität liegen nur ca. 5 km entfernt. Dank der Nähe zur A3 – Anschlussstelle Passau-Nord in ca. 15 Minuten Entfernung – trennen Sie nur rund 35 Minuten von Deggendorf (ca. 55 km) und ca. 45 Minuten von Plattling (ca. 59 km). Für den Weg nach Landshut (ca. 121 km) oder Regensburg (ca. 121 km) müssen Sie etwa 75 Minuten einplanen. Die Landeshauptstadt München (ca. 194 km) liegt ca. 2 Fahrstunden entfernt.

Auch an den ÖPNV ist der Stadtteil Hals bestens angebunden. Eine Anbindung an das Citybusnetz und das Linienbusnetz des Landkreises besteht. Zudem gibt es vom Bahnhof Passau (RE, ICE) beste Zugverbindungen Richtung München, Nürnberg und Wien.



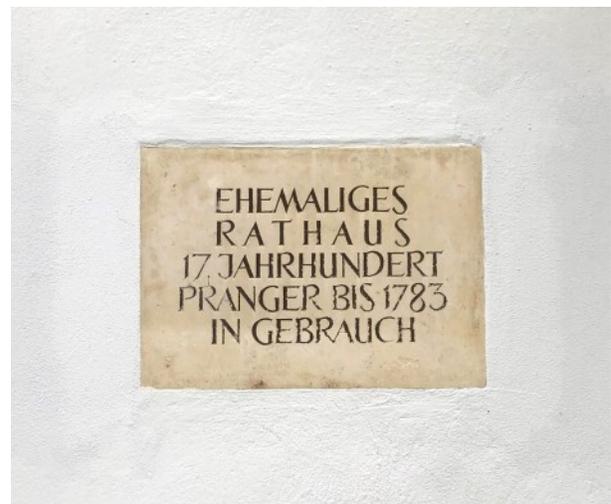
© (S. Doppelhammer) Das ehem. Rathaus am Marktplatz in Passau - Hals



© (S. Doppelhammer) Heiligennische mit der Figur des Hl. Florian unterhalb des bayerischen Wappens



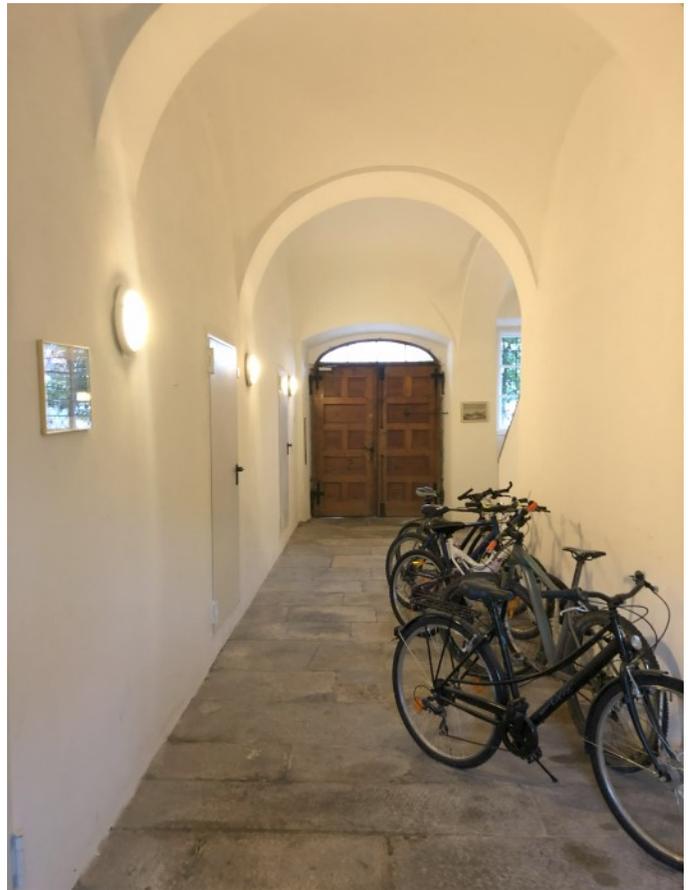
© (S. Doppelhammer) Historischer Pranger



© (S. Doppelhammer) Gedenktafel am Gebäude



© (S. Doppelhammer) Treppenaufgang in die oberen Etagen



© (S. Doppelhammer) Eingangsbereich im EG



© (S. Doppelhammer) Flur mit Gewölbedecke



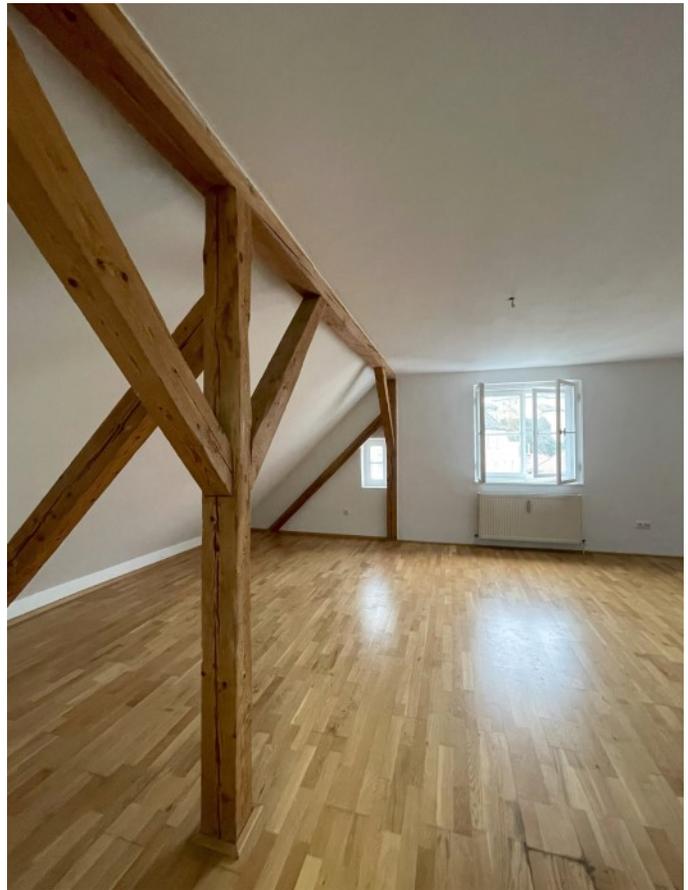
© (S. Doppelhammer) Historische Räumlichkeiten mit Gewölbedecke



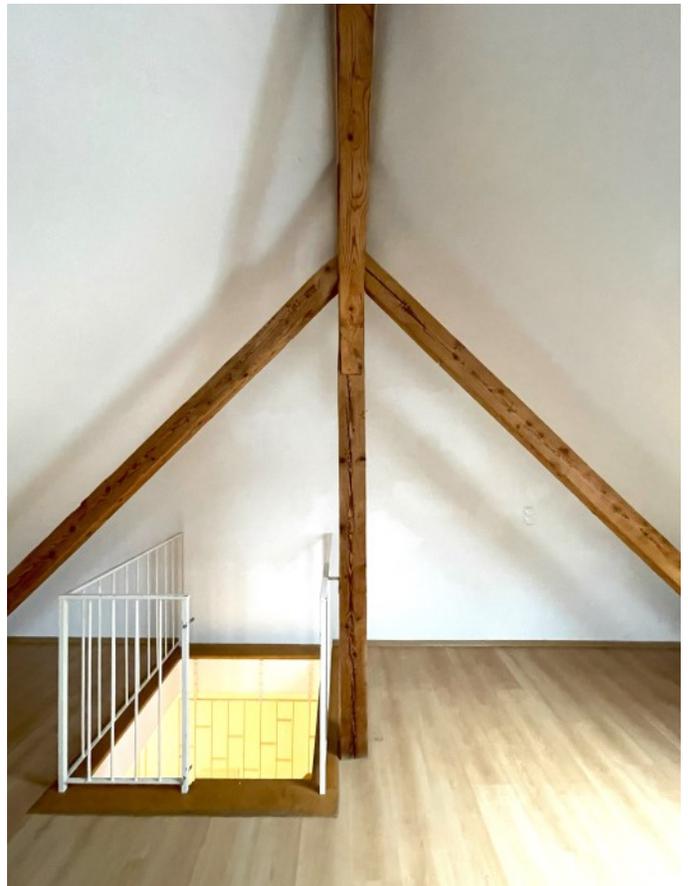
© (S. Doppelhammer) Vielseitig nutzbarer Raum



© (S. Doppelhammer) Treppe ins DG



© (S. Doppelhammer) Attraktive DG-Wohnung



© (S. Doppelhammer) Zimmer im Spitzboden



© (S. Doppelhammer) Reizende Balkone an der Gebäuderückseite



© (S. Doppelhammer) Reizender Rückzugsort vom Alltag



© (S. Doppelhammer) Malerischer Hinterhof



© (S. Doppelhammer) Kreativ gestalteter Innenhof



© (S. Doppelhammer) Rückgebäude mit Abstellflächen



© (S. Doppelhammer) Blick auf die Halser Burgruine