EXPOSÉ

Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial auf tollem Grundstück in Neukirchen am Inn!

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 94127 Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn

Baujahr: 1981

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 156 m²

Nutzfläche (ca.): 241 m²

Grundstücksfläche (ca.): 728 m²

Kaufpreis pro m²: 2.237,18 €

Balkon: ja

Kaufpreis € 349.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
> 5 Zimmer
> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ELW-6

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94127 Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
Baujahr	1981
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	156 m²
Nutzfläche (ca.)	241 m²
Grundstücksfläche (ca.)	728 m²
Kaufpreis	349.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.237,18 €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	207,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1981
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	ab sofort!
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
> 5 Zimmer
> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ELW-6

Objektbeschreibung:

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Neukirchen am Inn präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 als ideales Zuhause für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, Privatsphäre und einen schönen Garten legen.

Auf rund 156 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen und 5 Zimmern, bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt vier Zimmern und zahlreichen attraktiven Ausstattungsmerkmalen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Windfang mit Garderobenbereich und praktischem Einbauschrank. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Gäste-WC.

Die großzügige Diele führt weiter in den lichtdurchfluteten und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch seine angenehme Größe und die direkte Verbindung zur Südterrasse überzeugt.
Die Terrasse sowie der Garten sind nahezu uneinsehbar und bieten ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung.
Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer.

Im Obergeschoss befinden sich ein zentraler Flur, drei separate Schlafzimmer sowie das geräumige Familienbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken.
Zwei der Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum überdachten Balkon.

Das etwa 730 m² große, ebene Grundstück begeistert durch seine liebevolle Gestaltung mit einem kleinen Teich, viel Platz zum Spielen und Entspannen sowie einem praktischen Gartenhäuschen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch umfangreiche Nutz- und Lagermöglichkeiten.
Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung.
Eine Garage mit darüberliegendem Speicher rundet das Angebot ab.

Das Haus steht ab sofort zur Verfügung und kann nach Vereinbarung jederzeit gerne besichtigt werden.

Weitere Bilder finden Sie unter www.hatz-team.de.
Das Exposé inklusive genauer Adresse erhalten Sie nach Versenden einer vollständig ausgefüllten Anfrage!
Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden.

Der Energieausweis ist bereits in Bearbeitung und wird nach Fertigstellung umgehend nachgereicht!

Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar und bezugsfrei
- Ca. 156 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und 5 Zimmern
- Südterrasse und überdachter Südbalkon
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Fußbodenheizung
- Drei separate Schlafzimmer im Obergeschoss
- Familienbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken
- Windfang mit Garderobenbereich, Einbauschrank und Gäste-WC
- Ca. 730 m² großes, ebenes Grundstück inklusive Teich und Gartenhäuschen
- Vollständig unterkellert mit umfangreichen Nutz- und Lagermöglichkeiten
- Dachspeicher für zusätzlichen Stauraum
- Zentrale Ölheizung
- Garage mit darüberliegendem Speicher

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Neukirchen am Inn überzeugt durch ihre attraktive Lage im südlichen Landkreis Passau und verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Freizeit- und Versorgungseinrichtungen.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage zwischen Fürstenzell und Neuhaus am Inn, wodurch sowohl Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte als auch vielfältige Freizeitangebote schnell erreichbar sind. Golfbegeisterte profitieren von der unmittelbaren Nähe zum beliebten Panorama Golfclub Fürstenzell, der in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die malerische Barockstadt Schärding in Oberösterreich sowie die Dreiflüssestadt Passau erreichen Sie jeweils in nur rund zehn Minuten Fahrzeit. Damit bietet der Standort eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe.

Familien schätzen insbesondere die kurzen Wege:
Ein Kindergarten befindet sich nur etwa 500 Meter vom Objekt entfernt. Die Grundschule sowie weiterführende Schulen, darunter das Gymnasium, sind bequem im nahegelegenen Fürstenzell erreichbar.

Eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung und zahlreichen Dienstleistungsangeboten in naher Umgebung sorgt für einen hohen Wohn- und Lebenskomfort. Darüber hinaus gewährleistet die nur etwa fünf Autominuten entfernte Anschlussstelle zur Autobahn A3 eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Passau, Regensburg und Österreich.

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
> 5 Zimmer
> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ELW-6

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.

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:

Wohn-Esszimmer

Wohn-Esszimmer

Küche

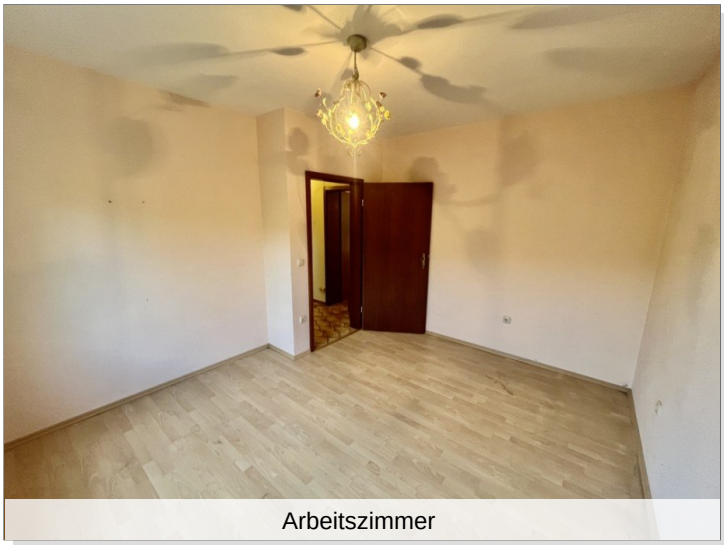
Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

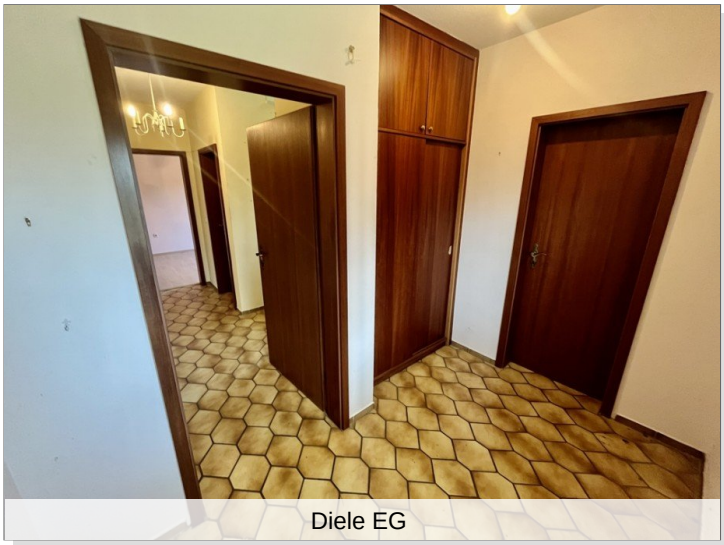
Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

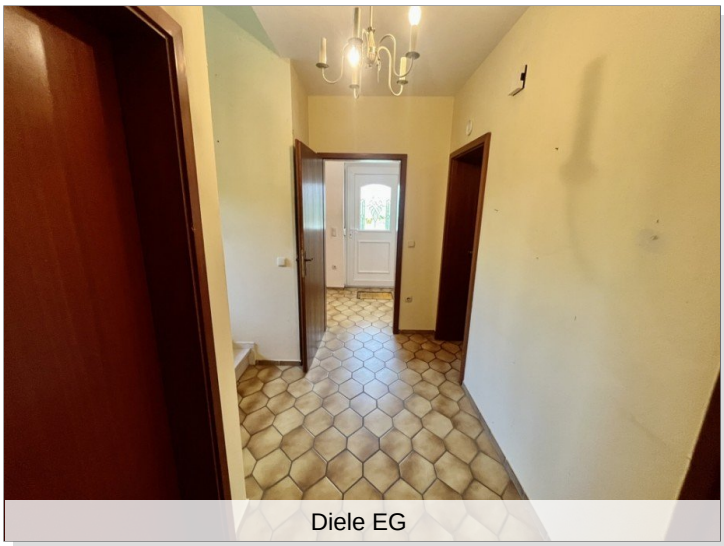
> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
> 5 Zimmer
> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ELW-6



Arbeitszimmer

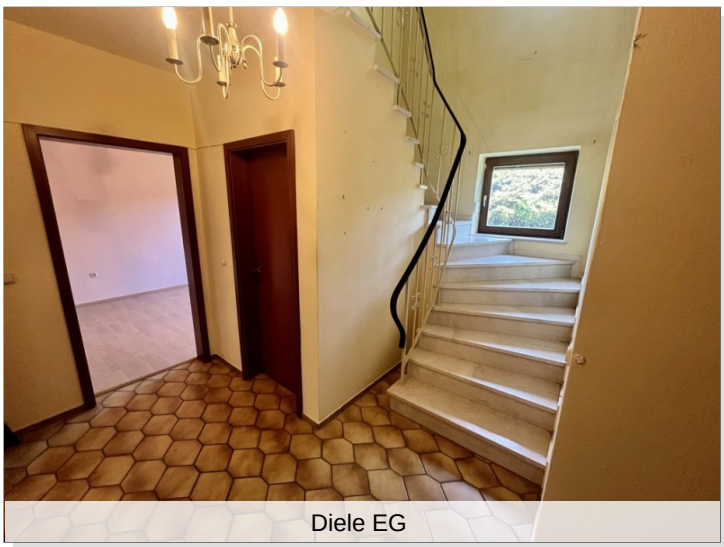


Diele EG

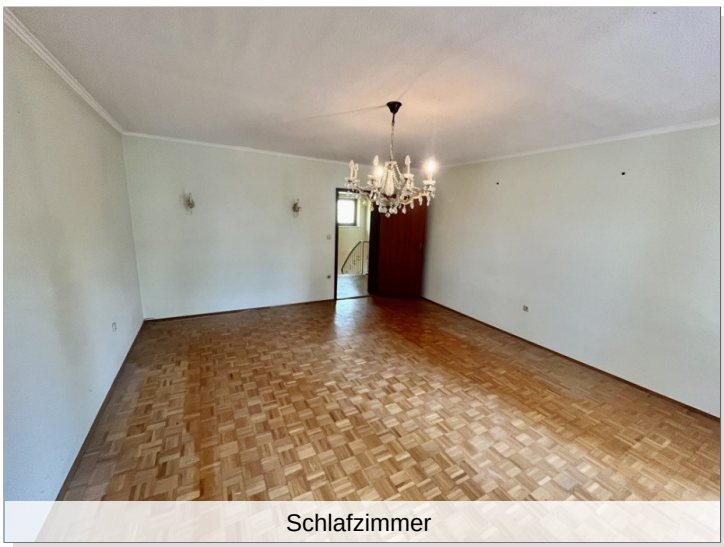


Diele EG

Terrasse



Diele EG



Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
> 5 Zimmer
> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ELW-6

Kinderzimmer

Balkon

Badezimmer

Garten

Flur OG

Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hatz & Team Immobilien GmbH
Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
> 5 Zimmer
> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ELW-6

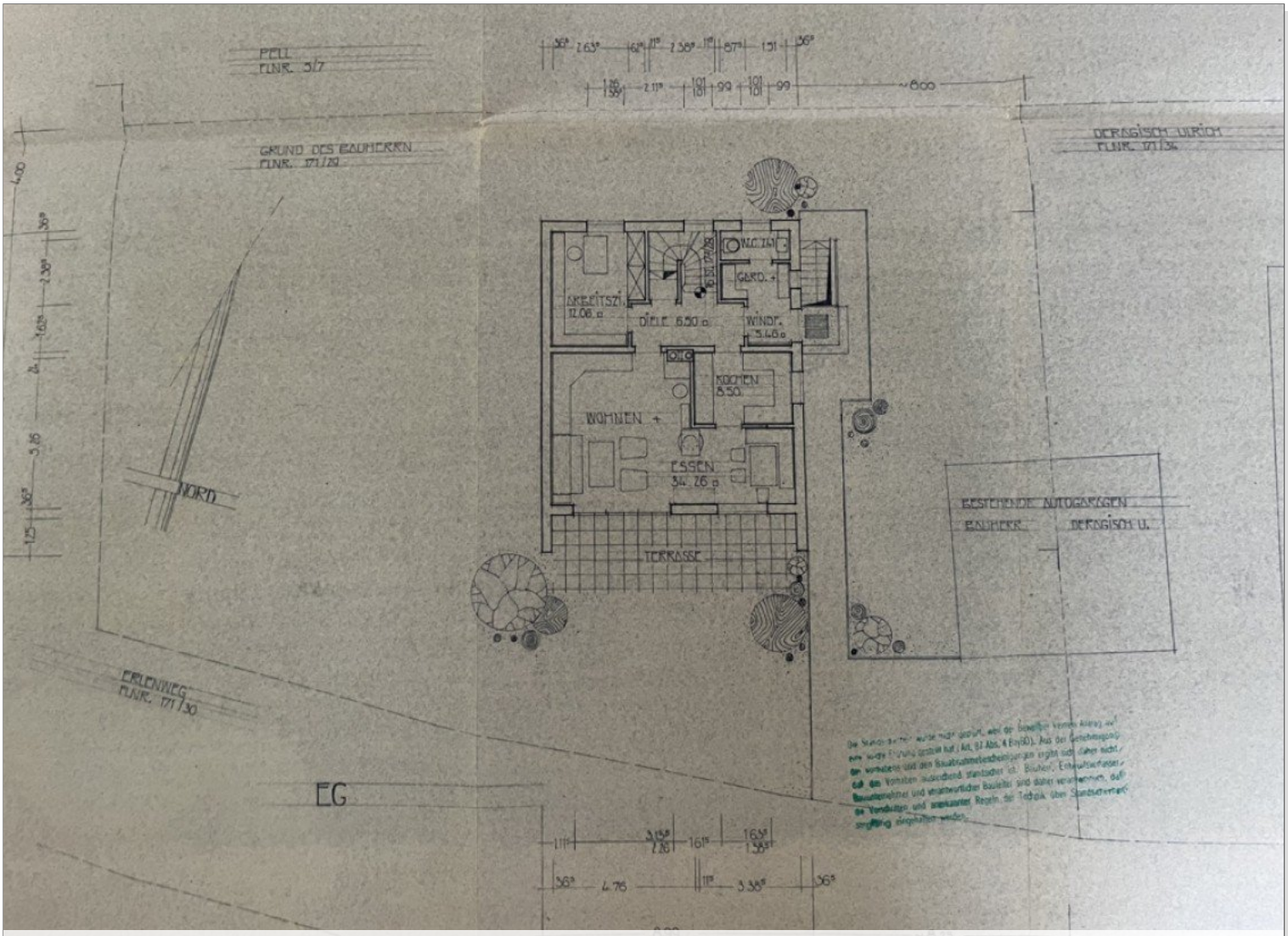
Hatz & Team Immobilien GmbH

Hatz & Team Immobilien GmbH

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
> 5 Zimmer
> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ELW-6

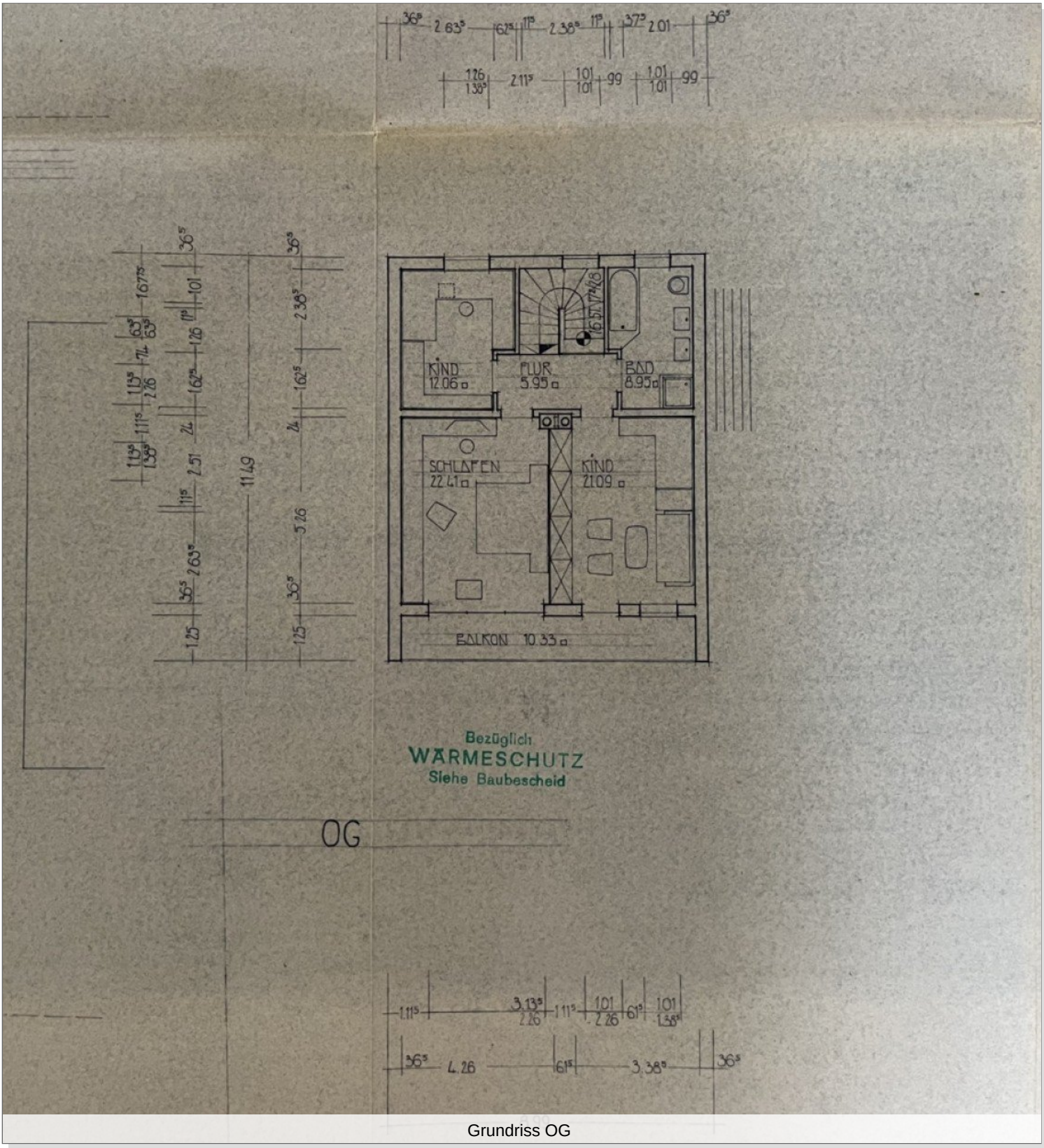


Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
> 5 Zimmer
> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ELW-6

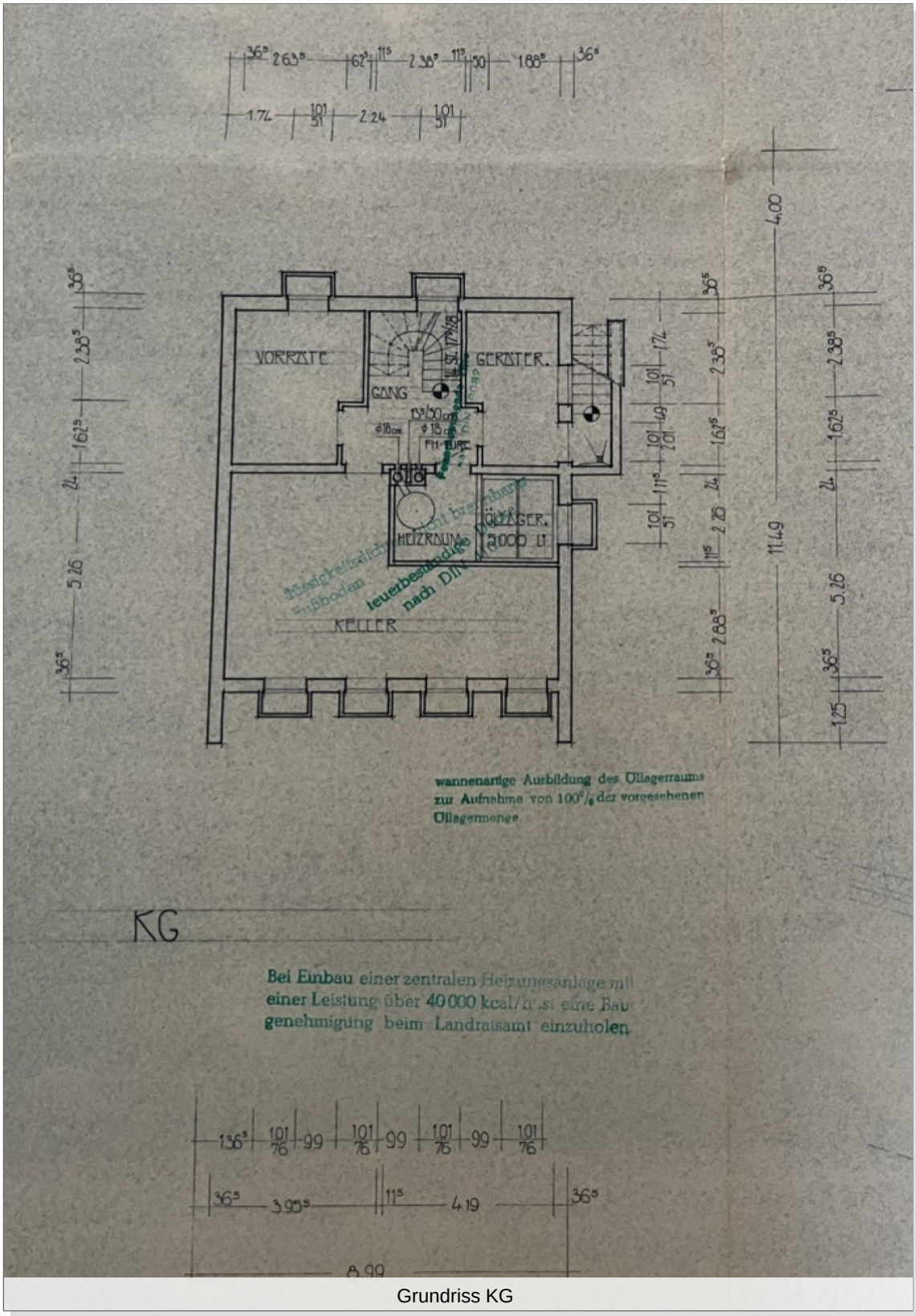


Grundriss OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
> 5 Zimmer
> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ELW-6



Grundriss KG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn / Neukirchen am Inn
> 5 Zimmer
> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ELW-6

Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 I 80798 München
Telefon: **0049 (0)89 - 28 80 35 20**

E-Mail: **info@hatz-team.de**

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Constantin Hatz
Umsatzsteuer ID: DE:283974120

Registergericht
Berufsaufsicht: Ordnungsamt Stadt Passau (§ 34c GewO)
Handelsregister: Amtsgericht Passau
Handelsregisternummer: HRB 5064

Vermögensschadenhaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München
Betriebs-/ Berufshaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026