

Exklusives Wohnen mit Weitblick - Panorama bis zur Veste Oberhaus!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94136 Thyrnau
Baujahr: 1985
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 305 m²
Nutzfläche (ca.): 422 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.100 m²
Kaufpreis pro m²: 1.636,07 €
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 499.000,-**

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Objekteckdaten:

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 94136 Thyrnau |
| Baujahr | 1985 |
| Zimmerzahl | 6 |
| Wohnfläche (ca.) | 305 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 422 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.100 m ² |
| Kaufpreis | 499.000,- € |
| Kaufpreis pro m ² | 1.636,07 € |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 3 |
| Freiplatz | Anzahl 2 |
| Garage | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Endenergiebedarf | 153,90 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2035-04-11 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | E |
| Energieausweis Baujahr | 1985 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Gartennutzung | ja |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süd |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| WC | 1 |
| Küche | Einbauküche |

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| Bodenbelag | Fliesen, Parkett, Laminat |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befuerung | Öl |
| Kabel / Sat-TV | ja |
| bezugsfrei ab | ab sofort |
| Provision für Käufer | 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. |

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet auf rund 305 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, ein erstklassiges Wohnambiente für die ganze Familie. Das ca. 1.100 m² große, liebevoll gestaltete Erbpachtgrundstück mit idyllischem Teich lädt zum Entspannen ein. Zwei großzügige Terrassen sowie zwei Balkone eröffnen einen traumhaften Ausblick bis zur Veste Oberhaus.

Zu den besonderen Merkmalen dieser Immobilie zählen ein weitläufiger Dielenbereich als einladendes Entrée sowie ein helles Wohnzimmer mit Kachelofen und gemütlicher Bauernstube im Erdgeschoss. Ein weiteres, großzügiges Wohnzimmer im Obergeschoss mit Zugang zum Balkon bietet ebenfalls einen herrlichen Ausblick.

Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Das lichtdurchflutete Schlafzimmer überzeugt durch große Fensterflächen. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche mit angrenzender Essecke lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Saunabereich, einen flexibel nutzbaren Abstell- bzw. Ankleideraum sowie ein zusätzliches Schlafzimmer im Obergeschoss.

Das 1986 errichtete Haus ist vollständig unterkellert, wobei der Keller zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Für effiziente Wärme sorgt eine neuwertige Buderus-Ölheizung (2024) mit fünf 2.000-Liter-Tanks.

Diese attraktive Immobilie befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Lage und bietet höchsten Wohnkomfort in einem begehrten Wohnumfeld. Ideal für Familien, die ein Zuhause mit hochwertiger Ausstattung suchen.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Das ausführliche Exposé inklusive weiteren Bildern und Grundrissen erhalten Sie nach Versenden einer vollständigen Anfrage!

Hinweis: Die Bilder wurden mit einem Weitwinkelobjektiv aufgenommen.

Ausstattung:

- ab sofort verfügbar
- ca. 305 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen
- ca. 1.100 m² großes Erbpachtgrundstück inklusive Teich, jährlicher Erbpachtzins von nur ca. 458,00 EUR
- Zwei großzügige Terrassen und zwei Balkone mit herrlichem Weitblick bis auf die Veste Oberhaus
- Doppelgarage mit zwei zusätzlichen Stellplätzen vor der Garage
- Großzügiger Dielenbereich als Herzstück des Eingangs

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kachelofen und integrierter Bauernstube im Erdgeschoss
- weiteres großzügiges Wohnzimmer mit Balkon im Obergeschoss
- Geräumiges Schlafzimmer mit viel Tageslicht und großen Fensterflächen
- voll ausgestattete Einbauküche mit angrenzender Essecke
- Sauna-Bereich und flexibler Abstellraum/Ankleide im Obergeschoss
- vollständig unterkellert, zu Wohnraum ausgebaut
- Baujahr 1985, Neuwertige Buderus-Ölheizung (2024) für effiziente Wärmeversorgung
- Ruhige, zentrale Lage, exklusiver Wohnkomfort, hochwertig ausgestattetes Traumhaus für Familien

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich im schönen Kellberg. Kellberg-Thyrnau liegt idyllisch eingebettet im niederbayerischen Hügelland, nur wenige Kilometer von der Dreiflüssestadt Passau entfernt. Umgeben von sanften Hügeln, dichten Wäldern und weiten Feldern bietet die Region eine perfekte Mischung aus Ruhe und Naturnähe. Der Ort ist bekannt für seine traumhafte Aussicht auf das Donautal sowie die Nähe zum Bayerischen Wald, der sich im Norden erstreckt.

Durch seine Lage am Rande der Donau und in der Nähe der österreichischen Grenze ist Kellberg-Thyrnau sowohl für Naturliebhaber als auch für Kultursuchende attraktiv. Die vielen Wander- und Radwege laden dazu ein, die Umgebung zu erkunden. Von Kellberg aus eröffnen sich weite Blicke über die Landschaft, und die Nähe zu den Kurorten wie Bad Füssing oder den Golfplätzen der Region macht es besonders reizvoll für Erholungssuchende.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, etc. befinden sich zudem in näherer Umgebung und lassen sich in Kürze erreichen.

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



werden.

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:



Außenansicht



Wohnzimmer EG

(c) Hatz & T



Wohnzimmer EG

(c) Hatz & T



Wohnzimmer EG

(c) Hatz & T



Wohnzimmer EG

(c) Hatz & T

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
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Bauernstube EG

(c) Hatz & T



Schlafzimmer EG

(c) Hatz & T



Bauernstube EG

(c) Hatz & T



Küche EG

(c) Hatz & T



Schlafzimmer EG

(c) Hatz & T



Küche EG

(c) Hatz & T

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Küche EG

(c) Hatz & T



Diele EG

(c) Hatz & T



Diele EG

(c) Hatz & T



Eingangsbereich EG

(c) Hatz & T



Diele EG

(c) Hatz & T



Badzimmer EG

(c) Hatz & T

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Badezimmer EG

(c) Hatz & T



Wohnzimmer OG

(c) Hatz & T



Wohnzimmer OG

(c) Hatz & T



Schlafzimmer OG

(c) Hatz & T



Wohnzimmer OG

(c) Hatz & T



Schlafzimmer OG

(c) Hatz & T

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Diele OG

(c) Hatz & T



Wohnzimmer UG

(c) Hatz & T



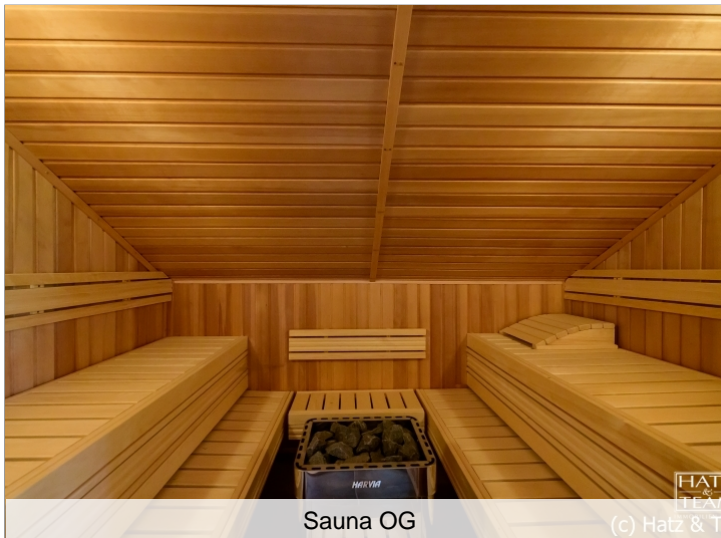
Abstellraum OG

(c) Hatz & T



Wohnzimmer UG

(c) Hatz & T



Sauna OG

(c) Hatz & T



Schlafzimmer UG

(c) Hatz & T

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Schlafzimmer UG

(c) Hatz & T



Badezimmer UG

(c) Hatz & T



Küche UG

(c) Hatz & T



Keller

(c) Hatz & T



Badezimmer UG

(c) Hatz & T



Keller

(c) Hatz & T

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Terrasse

(c) Hatz & T



Ausblick

(c) Hatz & T



Garten

(c) Hatz & T



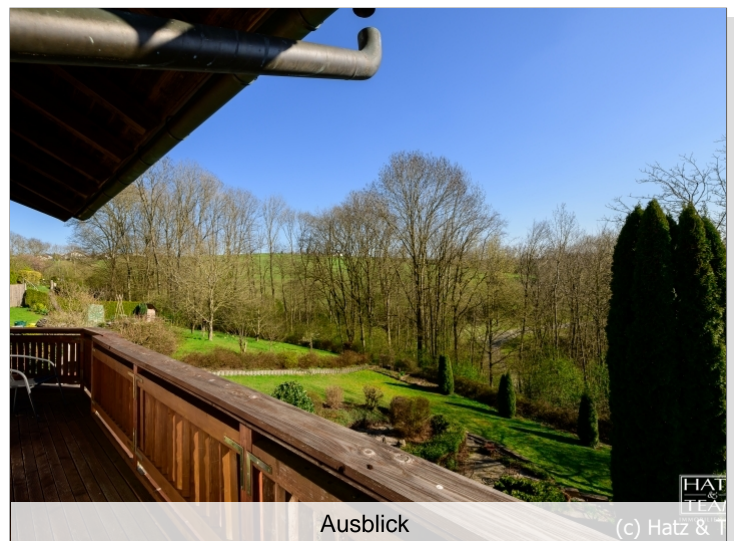
Ausblick

(c) Hatz & T



Garten

(c) Hatz & T



Ausblick

(c) Hatz & T

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Ausblick

(c) Hatz & T



Außenansicht

(c) Hatz & T



Außenansicht

(c) Hatz & T



Außenansicht

(c) Hatz & T



Außenansicht

(c) Hatz & T



Außenansicht

(c) Hatz & T

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Außenansicht

HATZ & TEAM
(c) Hatz & T



Badezimmer EG

JETZT ONLINE

www.hatz-team.de

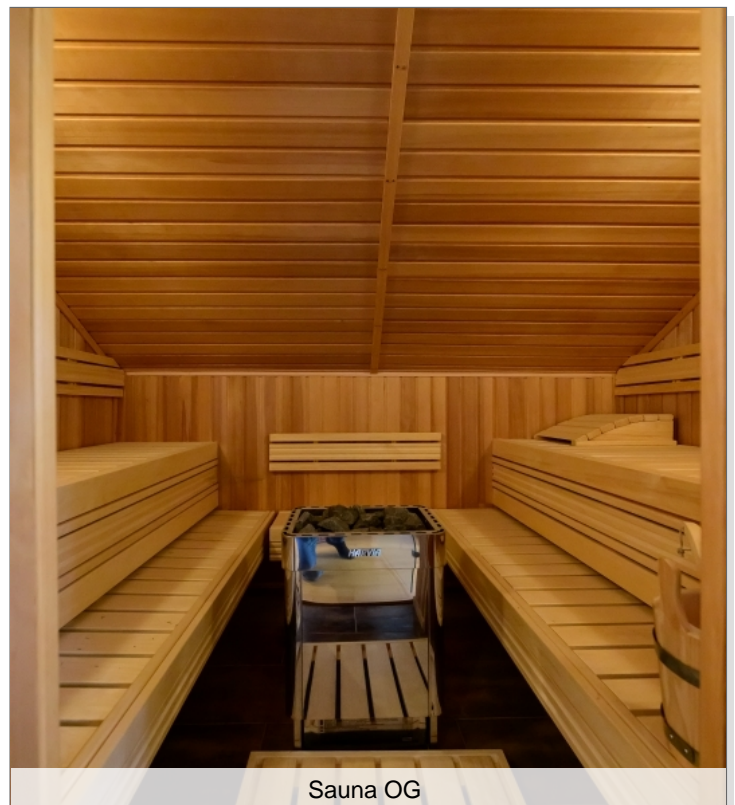
www.hatz-team.de

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

Ihr Immobilienmakler in Passau & München

- Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse
- Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.
- Bestmögliche Verkaufspreise durch starke Verhandlungsführung.
- Full-Service rund um Immobilien: Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung
- Persönliche, individuelle Beratung: Beratung · Verkauf · Vermietung
- Langjährige Erfahrung in Passau & München
- Seriöse, diskrete Abwicklung
- Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80336 München
www.hatz-team.de



Sauna OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

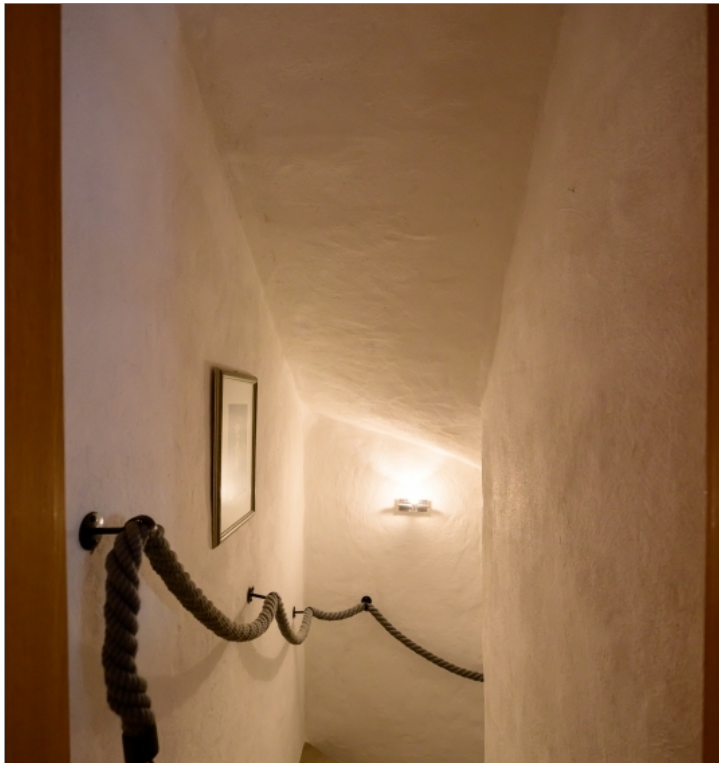
Hatz & Team Immobilien GmbH

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Treppe zum UG

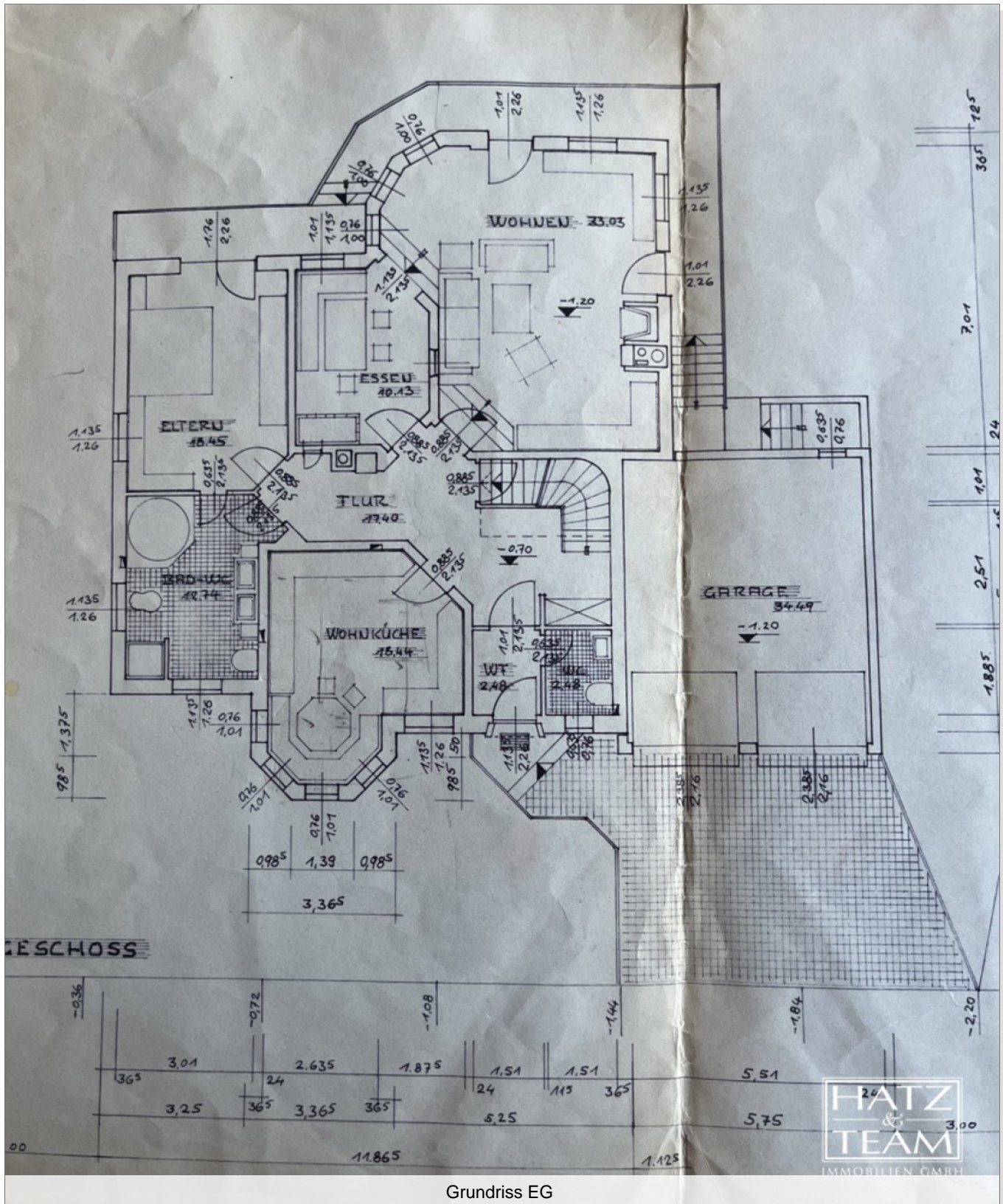


Diele UG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12

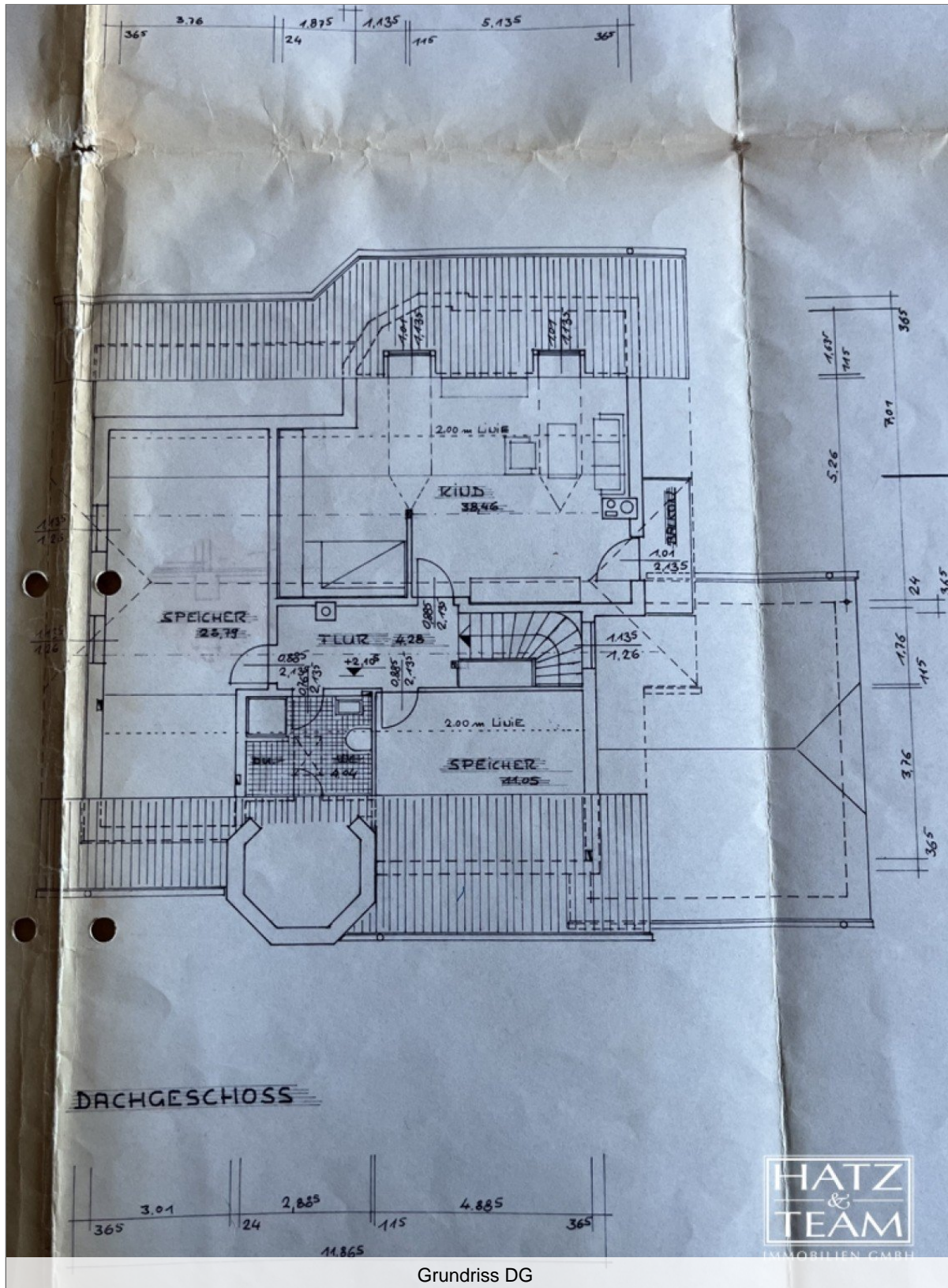


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

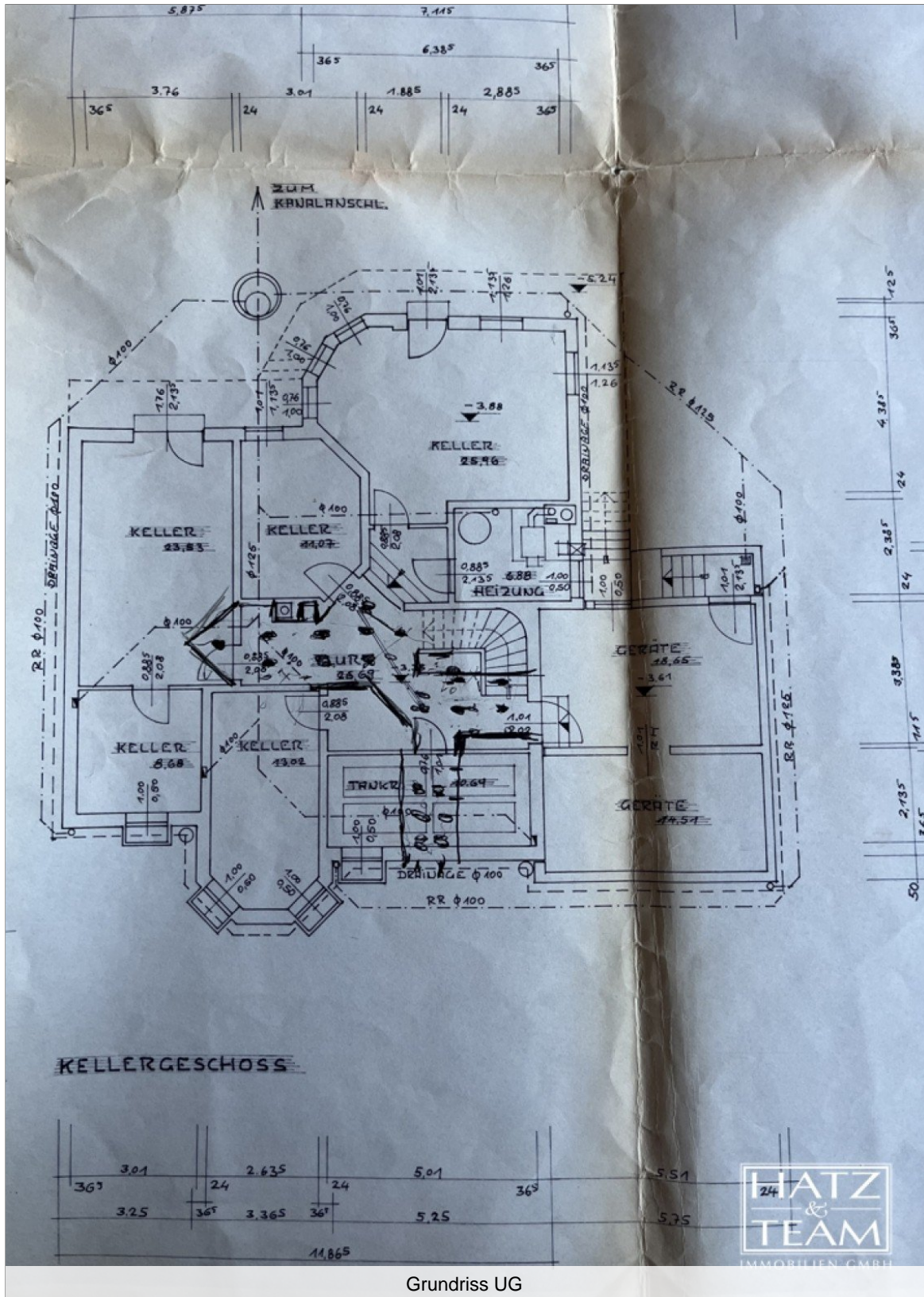
- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 305 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-UBF-12



Grundriss UG

