EXPOSÉ

Hochwertige Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten in exklusiver Wohnlage!

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 94127 Neuburg am Inn
Baujahr: 2012
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 117 m²
Nutzfläche (ca.): 133 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja
Garage: ja

VERKAUFT

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Neuburg am Inn
> 4 Zimmer
> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ASP-26-Ref

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	94127 Neuburg am Inn
Baujahr	2012
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	117 m²
Nutzfläche (ca.)	133 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Kauf 10.000,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2012
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses vereint anspruchsvolles Wohnen mit einer ruhigen, exklusiven Lage und zugleich kurzer Entfernung zum Passauer Stadtzentrum. Das Haus wurde im Jahr 2012 erbaut und überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, eine zeitgemäße Ausstattung sowie ein durchdachtes Raumkonzept, das viel Platz und Komfort bietet.

Auf rund 117 Quadratmetern Wohnfläche erstreckt sich eine ideal geschnittene Wohnung mit drei separaten Schlafzimmern und einem großzügigen Wohnzimmer, das mit seinen circa 30 Quadratmetern und den großen Fensterflächen besonders hell und einladend wirkt.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine offene, freundliche Atmosphäre. Von hier aus führt ein direkter Zugang auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse, die sich perfekt für entspannte Abendstunden eignet. Ein besonderer Vorzug dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung steht und damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt hohe Ansprüche an modernen Wohnkomfort. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme, und das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und einem Tageslichtfenster ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum innerhalb der Wohnung, einem separaten Gäste-WC sowie einen großzügigen Dielenbereich, der einen einladenden Empfang bildet und viel Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Beheizt wird das Gebäude durch eine effiziente Gasheizung mit Erdgas.

Zur Wohnung gehören zudem eine abschließbare Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor, was eine komfortable und sichere Parksituation gewährleistet. Da sich im gesamten Haus lediglich zwei Wohneinheiten befinden, profitieren die Bewohner von einer ruhigen, privaten Atmosphäre und einem harmonischen Wohnumfeld.

Diese Erdgeschosswohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf modernen Wohnstil, viel Platz und eine ausgezeichnete Lage legen.

Kaufpreis Wohnung: 385.000 Euro + Garage 10.000 Euro, gesamt 395.000 Euro.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.
Das ausführliche Exposé inklusiven erhalten Sie nach Versenden einer vollständigen Anfrage!

Die Bilder wurden mit einem Weitwinkel aufgenommen.
Der Energieausweis ist bereits in Bearbeitung und wird nachgereicht.

Ausstattung:

- Moderne 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses
- Baujahr 2012, hochwertige Bauweise und moderne Ausstattung
- Ca. 117 m² Wohnfläche mit idealem Grundriss
- Drei separate Schlafzimmer
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit ca. 30 m²
- Integrierte, hochwertige Einbauküche
- Direkter Zugang zur West-Terrasse vom Wohnzimmer aus
- Großer, ausschließlich zur Wohnung gehörender Privatgarten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Tageslichtfenster

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Neuburg am Inn
> 4 Zimmer
> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ASP-26-Ref

- Zusätzliches Gäste-WC im Eingangsbereich
- Geräumige Diele als einladender Empfangsbereich
- Beheizung über eine effiziente Gasheizung (Erdgas)
- Abschließbare Einzelgarage plus weiterer Stellplatz davor
- Exklusive Wohngegend mit kurzer Distanz ins Stadtzentrum
- Gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit- und Grünflächen

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in einer der erlesensten Wohngegenden der Gemeinde Neuburg am Inn, einem Standort, der für sein ruhiges, gepflegtes und hochwertiges Wohnumfeld bekannt ist.
Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Trotz der naturnahen Umgebung profitiert der Standort von einer hervorragenden Anbindung auf die A3 sowie an das Passauer Stadtzentrum, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und medizinische Versorgung liegen bequem in der Nähe. Die umliegenden Grünflächen, Spazierwege und der nahe Inn schaffen ein exklusives Umfeld für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Diese Lage vereint gehobenes Wohnen, Ruhe und erstklassige Stadtnähe - eine seltene Kombination, die den besonderen Wohnwert dieses Objekts unterstreicht.

Weiteres zur Gemeinde Neuburg am Inn finden Sie direkt über diesen Link: https://www.neuburg-am-inn.de/startseite/

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.

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:

Wohnen/Essen

Wohnen/Essen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Neuburg am Inn
> 4 Zimmer
> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ASP-26-Ref

Wohnen/Essen

Küche

Wohnen/Essen

Küche

Wohnen/Essen

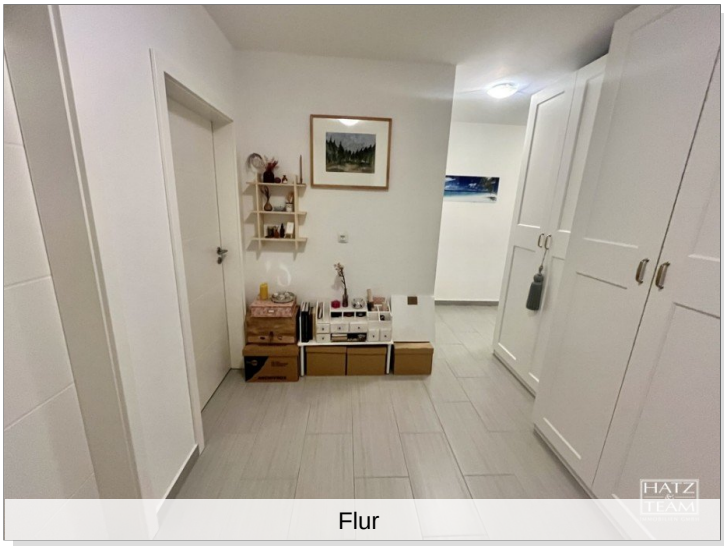
Flur

© 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

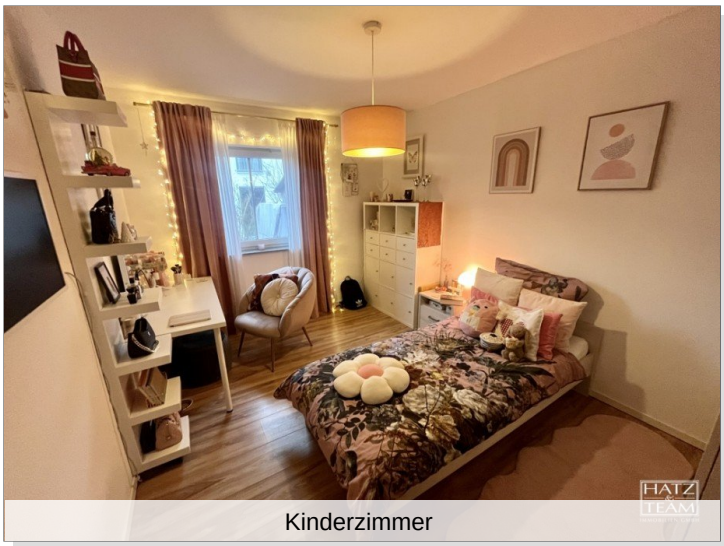
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Neuburg am Inn
> 4 Zimmer
> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ASP-26-Ref



Flur

Schlafzimmer



Kinderzimmer

Badezimmer

Kinderzimmer

Badezimmer

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Neuburg am Inn
> 4 Zimmer
> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ASP-26-Ref

www.hatz-team.de

www.hatz-team.de

Terrasse

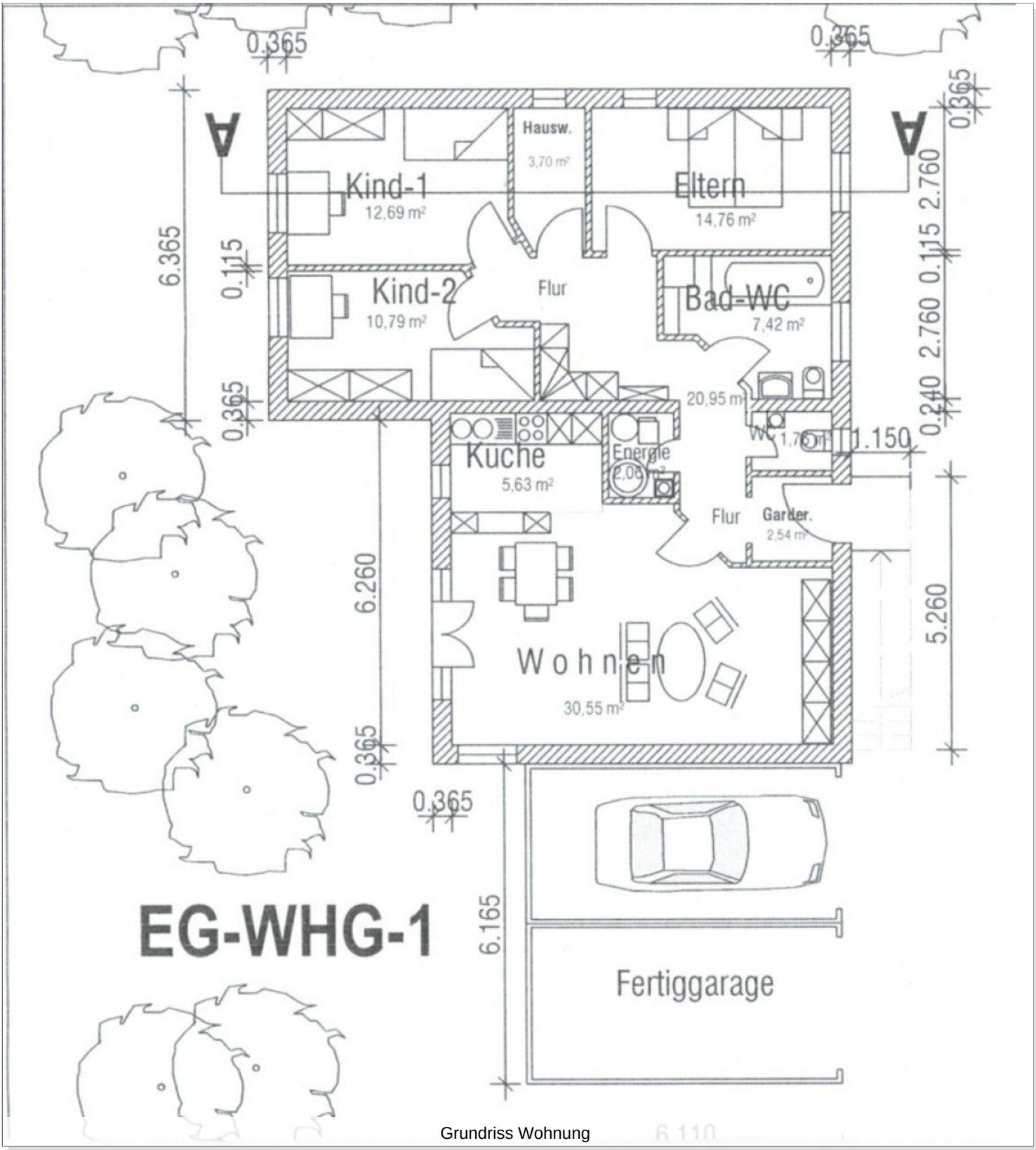
Garten

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Neuburg am Inn
> 4 Zimmer
> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ASP-26-Ref



Grundriss Wohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Neuburg am Inn
> 4 Zimmer
> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-ASP-26-Ref

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