

## Kinderfreundliches Wohnhaus



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 94127 Neuburg am Inn  
Baujahr: 2011  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 226,92 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 338,46 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 955 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Garage: ja

**VERKAUFT**

(c) Hatz & Team

- > Einfamilienhaus
- > Neuburg am Inn
- > 6 Zimmer

- > 226,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NFS-Ref



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94127 Neuburg am Inn
Baujahr	2011
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	226,92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	338,46 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	955 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2011
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,48 % vom Kaufpreis inkl. aktueller MwSt

## Objektbeschreibung:

Das elegante Wohnhaus wurde 2011 errichtet und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Das überaus großzügige Raumangebot des Hauses erstreckt sich über zwei Ebenen sowie einen Anbau, der zurzeit als Büro und Fitnessbereich genutzt wird.

In einer ruhigen Umgebung mit Blick ins Grüne bietet dieses moderne Wohnhaus auf einem Grundstück mit ca. 955 m<sup>2</sup> einen idealen Rückzugsort um den täglichen Alltagsstress zu entfliehen.

Aufteilung im Erdgeschoss:

Kochen Essen Wohnen 73,92 m<sup>2</sup>

Diele 10,20 m<sup>2</sup>  
Gästezimmer Büro 16,90 m<sup>2</sup>  
Dusche WC 7,98 m<sup>2</sup>  
Garderobe 8,03 m<sup>2</sup>  
Vorratsraum 7,09 m<sup>2</sup>  
Technik 5,22 m<sup>2</sup>  
Garage 49,58 m<sup>2</sup>  
Terrasse 15,00 m<sup>2</sup>

Aufteilung im Erdgeschoss:

Kind 1 16,49 m<sup>2</sup>  
Kind 2 16,49 m<sup>2</sup>  
Eltern 20,54 m<sup>2</sup>  
Diele 12,83 m<sup>2</sup>  
Bad 13,64 m<sup>2</sup>  
HWR 7,81 m<sup>2</sup>

Aufteilung Anbau:

Gartengeräte 14,08 m<sup>2</sup>  
Sauna (vorbereitet) 13,58 m<sup>2</sup>  
Fitness 14,08 m<sup>2</sup>

Besonderheiten:

- o beeindruckender Ausblick ins Grüne
- o großer, schön angelegter Garten
- o sonnige, große Terrassen
- o Holzofen mit Sichtscheibe zum Esszimmer und Wohnzimmer
- o hochwertige Einbauküche mit Kochinsel

Weiter Bilder finden Sie auf

[https://www.hatz-team.de/immobilien/details.xhtml?id\[obj0\]=3509](https://www.hatz-team.de/immobilien/details.xhtml?id[obj0]=3509)

## Ausstattung:

- o moderne Architektur
- o ruhige Lage
- o großes Grundstück mit 955 m<sup>2</sup>
- o hochwertige Bodenbeläge
- o große sonnige Terrasse
- o Ruheraum und Vorbereitung Sauna mit Dusche im Anbau
- o hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- o Deckenspots im Wohn- und Küchenbereich
- o Holzofen zwischen Wohn- und Essbereich
- o Fußbodenheizung
- o doppelflügelige Glastür zwischen Flur und Wohn- Essbereich
- o Bad mit elektrischen Handtuch-Heizkörper
- o Bad mit Einbaumöbel

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Neuburg am Inn
- > 6 Zimmer

- > 226,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NFS-Ref



- o Raffschalosen im EG und OG
- o Bad mit Wanne, Dusche, Toilette und Tageslicht
- o zwei Waschtische
- o beleuchtete Glasabtrennung bei der Dusche
- o eigenes Bad für die beiden Kinderzimmer
- o Schlafzimmer mit Ankleide
- o Holzterasse mit Edelstahl vom EG zum OG
- o Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb

## Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Neuburg am Inn befindet sich ca. 8 km von Passau sowie Schärding (OÖ) entfernt.

Hier gibt es herrliche Wanderwege und Badeplätze in der nahen Umgebung.

Trotz der ruhigen Lage und der freundlichen Nachbarschaft sind alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken und Kindergärten gut erreichbar.

Die schnelle Erreichbarkeit der Universitätsstadt Passau und der Autobahn A3 machen diese Lage perfekt für Menschen, die ruhig wohnen, aber dennoch die Stadtnähe nicht missen möchten.

Weiteres zur Gemeinde Neuburg am Inn 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.

## Objektbilder:



### WERTVOLLE PERSPEKTIVEN

Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen, denken Sie an uns! Kontaktieren Sie uns gerne für eine kostenlose Bewertung und Beratung.



Telefon: 0851 7569370 // [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Immobilien GmbH



- ▶ Beständig - wir vermitteln wahre Werte. Immobilienbewertung und Marktanalyse - die Grundlage für Ihren Verkaufserfolg
- ▶ Immobilienpräsentation hochwertig aufbereitet.
- ▶ Beste Kontakte, beste Verknüpfungen und beste Ideen machen uns zu dem, was wir sind.
- ▶ Persönliche und allumfassende Kundenberatung - wir hören Ihnen zu.
- ▶ Fullservice: Bewertung-Verkauf-Vermietung-Verwaltung... wir nehmen Ihnen alle Lasten mit maximal 2 Ansprechpartnern unter 1 Dach ab
- ▶ Beratungsservice für Bauträger. Namen und Ideengeber für bekannte Objekte wie z.B. Campus Living & Das Albrecht Carré
- ▶ Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von Gütesiegeln und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Einsatz positiv wahrgenommen wird.



Telefon: 0851 7569370 // [www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)  
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München  
Hatz & Team Immobilien GmbH

## Hatz & Team Immobilien GmbH

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

