EXPOSÉ

Verkauft! Wohnen im Grünen - Saniertes Zweifamilienhaus im Herzen von Thyrnau!

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 94136 Thyrnau
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 201 m²
Nutzfläche (ca.): 330 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.397 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

Kaufpreis auf Anfrage

© 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

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	94136 Thyrnau
Baujahr	1965
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	201 m²
Nutzfläche (ca.)	330 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.397 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	172,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-08-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Solar, Pellet
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	ab sofort

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Komfort, Qualität und Nachhaltigkeit auf harmonische Weise vereint.

Dieses schöne sanierte Zweifamilienhaus liegt im Herzen von Thyrnau und bietet auf einem ca. 1.400 m² großen, offen umlaufenden Grundstück viel Raum zur Entfaltung - ob als Generationenhaus, zur Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das ursprünglich im Jahr 1965 errichtete Gebäude wurde zwischen 2021 und 2024 umfassend modernisiert und energetisch optimiert.
Erneuert wurden unter anderem Dach, Fenster, Bäder, Decken und Böden sowie das komplette Leitungsnetz für Strom, Wasser und Heizung.

Für eine effiziente und umweltschonende Wärmeversorgung sorgt eine moderne Pelletheizung in Kombination mit Solarthermie und einem großzügigen Lager mit Platz für 12 Tonnen Pellets.
Kunststofffenster mit Doppelverglasung und eine Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen schaffen zusätzlich ein behagliches Wohnklima auf neuestem technischen Stand.

Das Haus verfügt über zwei identisch geschnittene Wohnungen mit jeweils ca. 100 m² Wohnfläche.
Jede Einheit verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges und offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit viel Tageslicht sowie ein stilvolles Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.
Alle Räume sind mit einem stilvollen Vinylboden in Eichenoptik ausgestattet, der dank integrierter Trittschalldämmung für besonderen Wohnkomfort sorgt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit großzügige Nutzflächen für Lager, Technik und Hobby.
Zusätzlich steht ein kleiner Dachspeicher zur Verfügung, der weiteren Stauraum bietet.

Eine Doppelgarage mit großzügiger Einfahrt bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten im Freien - ideal auch für Gäste oder Anhänger.

Ob als großzügiges Familienheim, Zweigenerationenhaus oder zur Vermietung - diese Immobilie passt sich Ihren Lebensplänen flexibel an.

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

Das ausführliche Exposé inklusiven allen Bildern und Grundrissen erhalten Sie nach Versenden einer vollständigen Anfrage!

Hinweis: Die Bilder wurden mit einem Weitwinkelobjektiv aufgenommen.

Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar
- saniertes Zweifamilienhaus im Zentrum von Thyrnau
- Großzügiges, umlaufendes Grundstück mit ca. 1.400 m²
- Ideal nutzbar als Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung

Umfassende Sanierung von 2021 bis 2024:
o Dach
o Kunststofffenster mit Doppelverglasung
o Bäder, Decken und Böden (Vinyl in Eichenoptik mit Trittschalldämmung)
o Leitungen für Strom, Wasser und Heizung
o Moderne Pelletheizung mit großem Pelletslager (12 Tonnen), ergänzt durch Solarthermieanlage
o Fußbodenheizung in allen Räumen

Zwei identische Wohnungen mit je ca. 100 m² Wohnfläche:
o 2 Schlafzimmern
o Großer, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich als Herzstück
o Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
o Separatem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
o Südterrasse im Erdgeschoss, Südbalkon im Obergeschoss

- Voll unterkellert - viel Platz für Lager, Technik oder Hobby
- Kleiner Dachspeicher als zusätzlicher Stauraum
- Doppelgarage mit breiter Einfahrt und weiteren Stellplätzen im Freien
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Lagebeschreibung:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine hervorragende Lage mitten im Zentrum von Thyrnau.

Direkt gegenüber, auf der anderen Straßenseite, finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens: ein moderner EDEKA-Markt, die beliebte Bäckerei Wagner, eine VR-Bank-Filiale, ein Bekleidungsgeschäft, ein gemütliches Gasthaus sowie eine einladende Pizzeria. Die Nahversorgung ist also direkt vor der Haustür - bequem und zeitsparend, ideal für Familien, Senioren und Berufstätige.

Thyrnau ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Passau und liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Bayerischen Waldes. Die rund 4.000 Einwohner schätzen besonders die gute Mischung aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Neben Supermärkten, Gastronomie und Ärzten bietet der Ort auch Kindergärten, eine Grundschule und ein reges Vereinsleben.

Freizeitliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

Nur wenige Minuten entfernt liegt das bekannte Golfresort Donau Golfclub Passau-Raßbach, außerdem laden zahlreiche Wander- und Radwege zu Aktivitäten in der Natur ein. Die Nähe zur Dreiflüssestadt Passau - nur ca. 10 km entfernt - eröffnet zudem vielfältige Einkaufs-, Kultur- und Arbeitsmöglichkeiten.

Ein Wohnstandort, der die Vorzüge des Landlebens mit exzellenter Anbindung und einer umfassenden Nahversorgung perfekt vereint.

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.

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:

Wohnzimmer EG

Wohnzimmer EG

Wohnzimmer EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

Beispiel-Illustration-KI generiert

Wohnzimmer EG

Wohnzimmer EG

Essbereich EG

Beispiel-Illustration-KI generiert

Essbereich EG

© 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

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

Essbereich EG

Kinderzimmer EG

Schlafzimmer EG

Kinderzimmer EG

Schlafzimmer EG

Kinderzimmer EG

© 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

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

Flur EG

Badezimmer EG

Flur EG

Badezimmer EG

Badezimmer EG

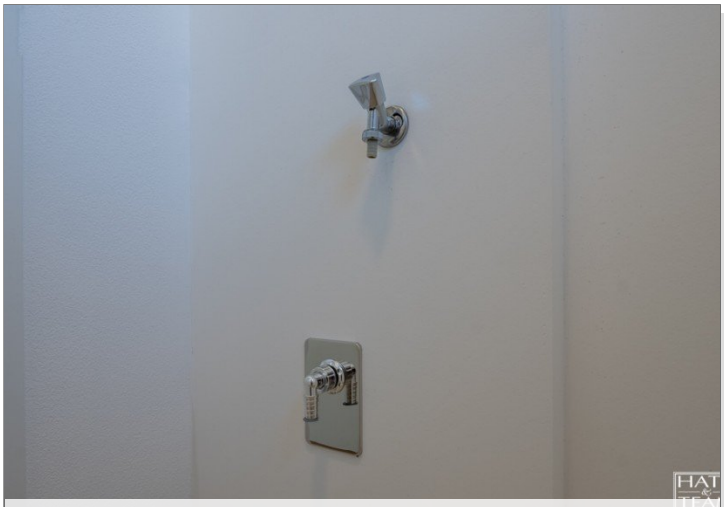
Abstellraum EG

© 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

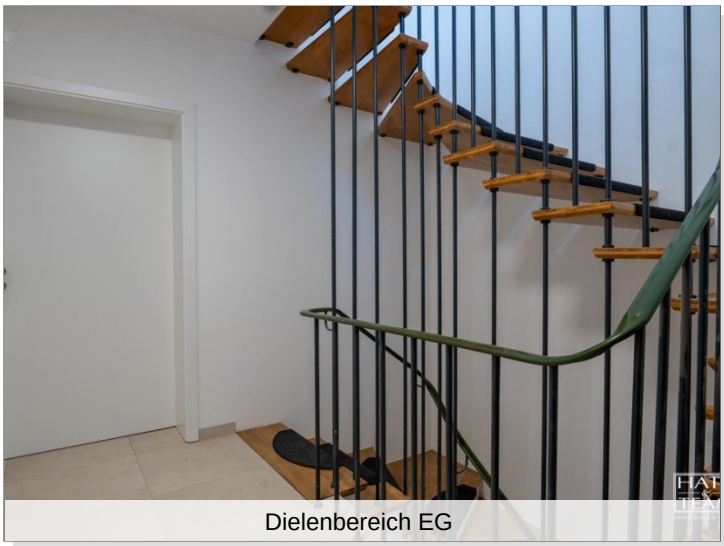
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH



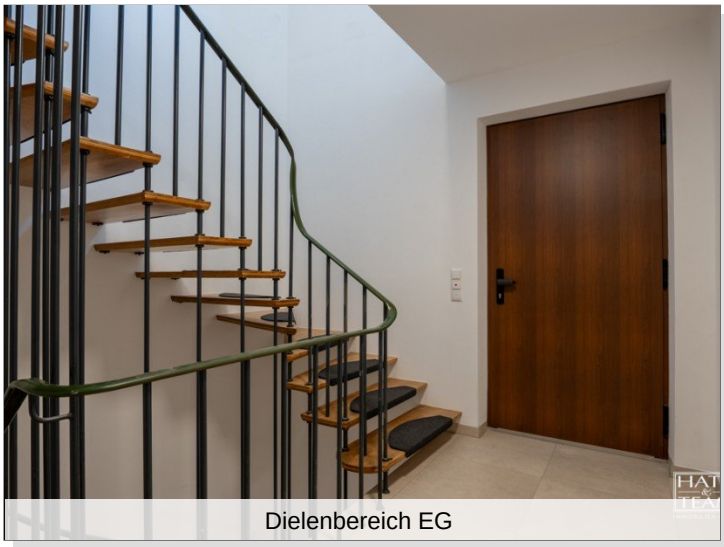
Abstellraum EG

Wohzimmer OG



Dielenbereich EG

Wohnzimmer OG



Dielenbereich EG

Wohnzimmer 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

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

Wohnzimmer OG

Esszimmer OG

Wohnzimmer OG

Esszimmer OG

Esszimmer OG

Esszimmer 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

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

Schlafzimmer OG

Kinderzimmer OG

Schlafzimmer OG

Flur OG

SChlafzimmer OG

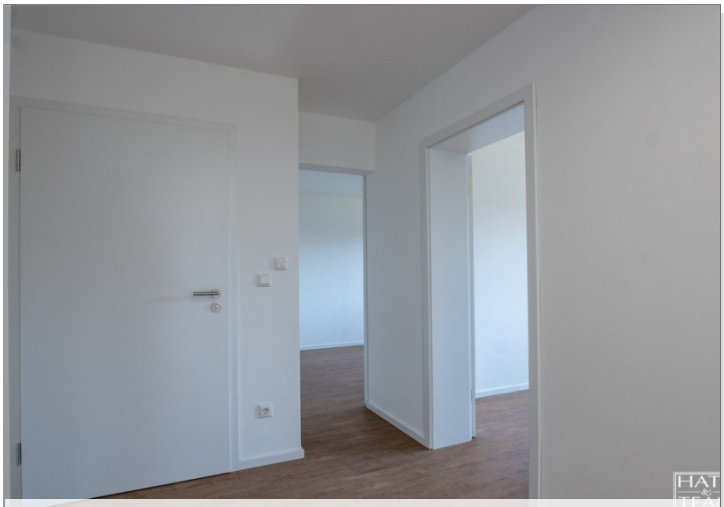
Flur OG

© 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

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH



Flur OG

Badezimmer OG

Badezimmer OG

Balkon

Badezimmer OG

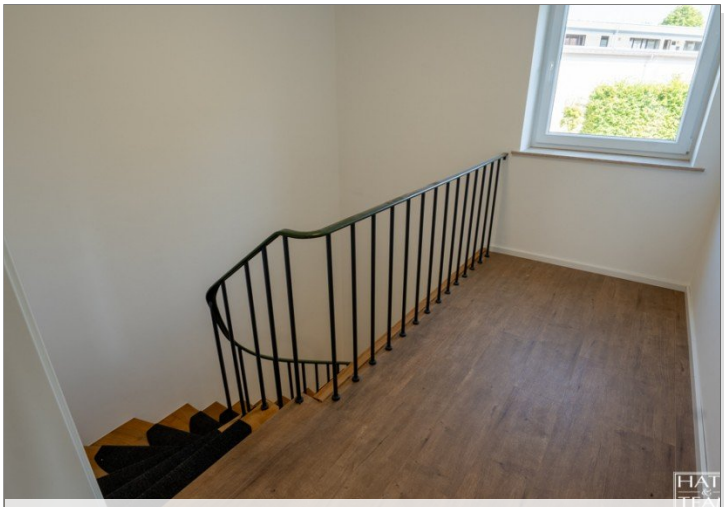
Aussicht OG

© 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

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH



Dielenbereich OG

Außenansicht

Kellerzugang

Außenansicht

Heizung

Zufahrt

© 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

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

www.hatz-team.de

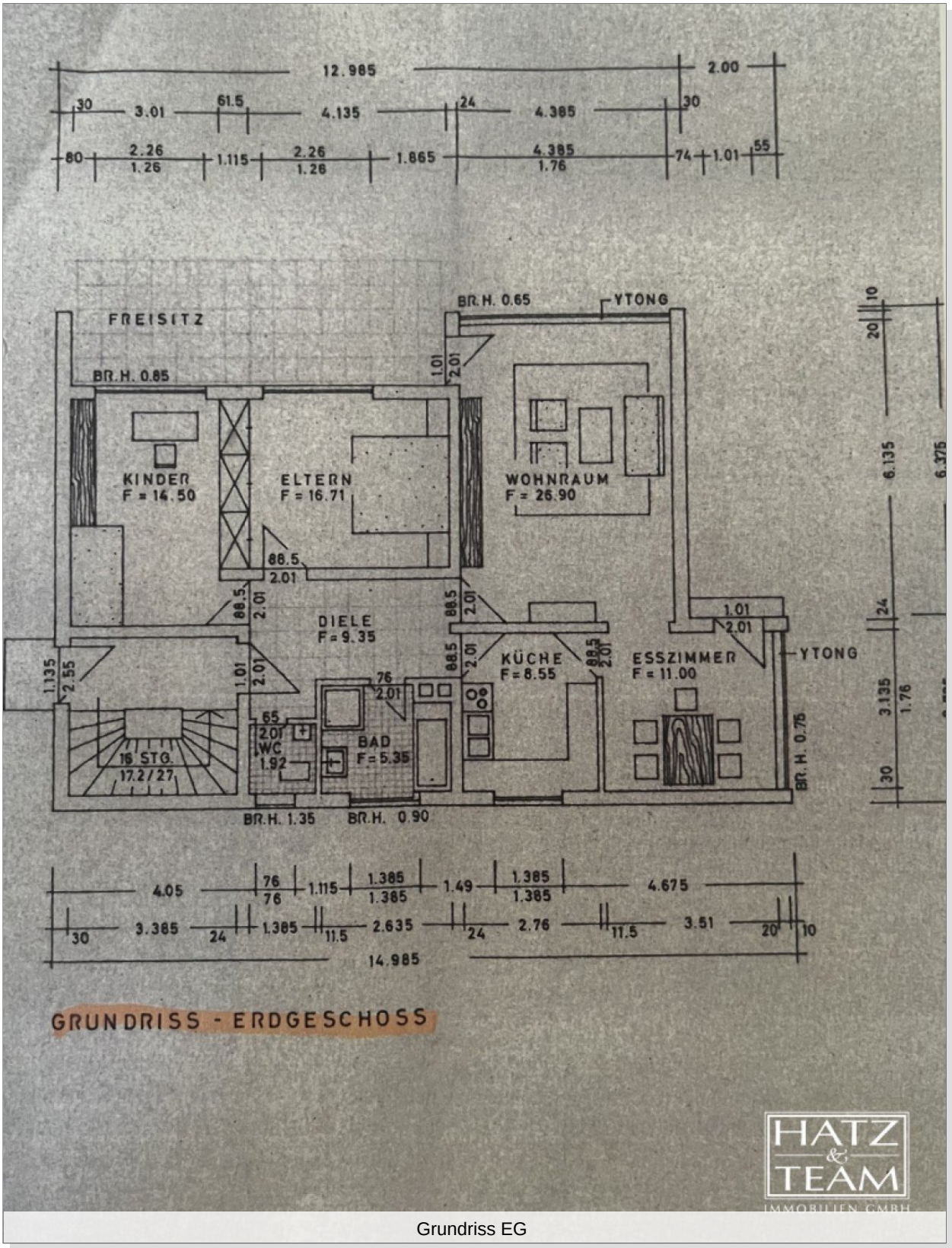
Beispiel-Illustration-KI generiert

www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

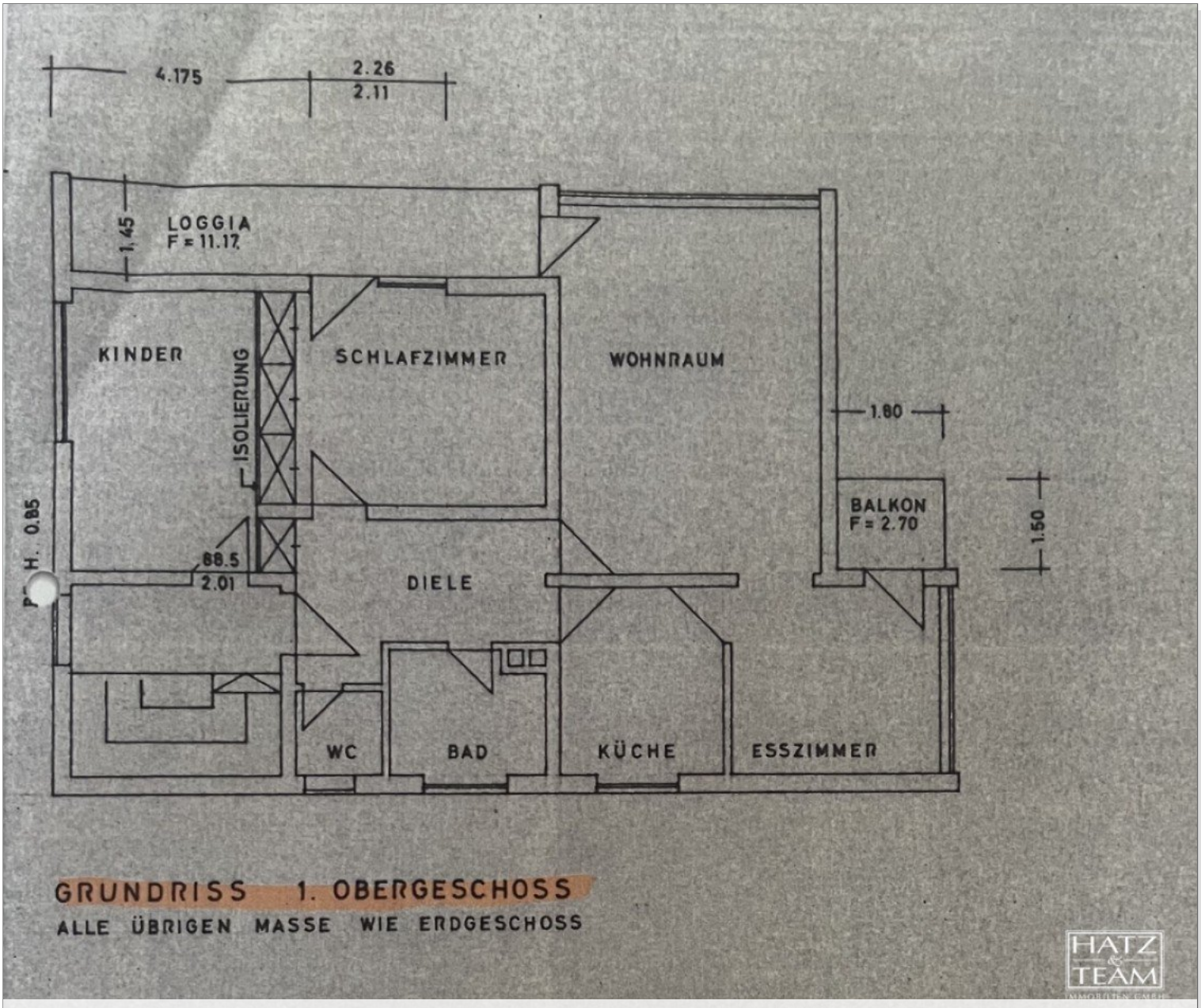


Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

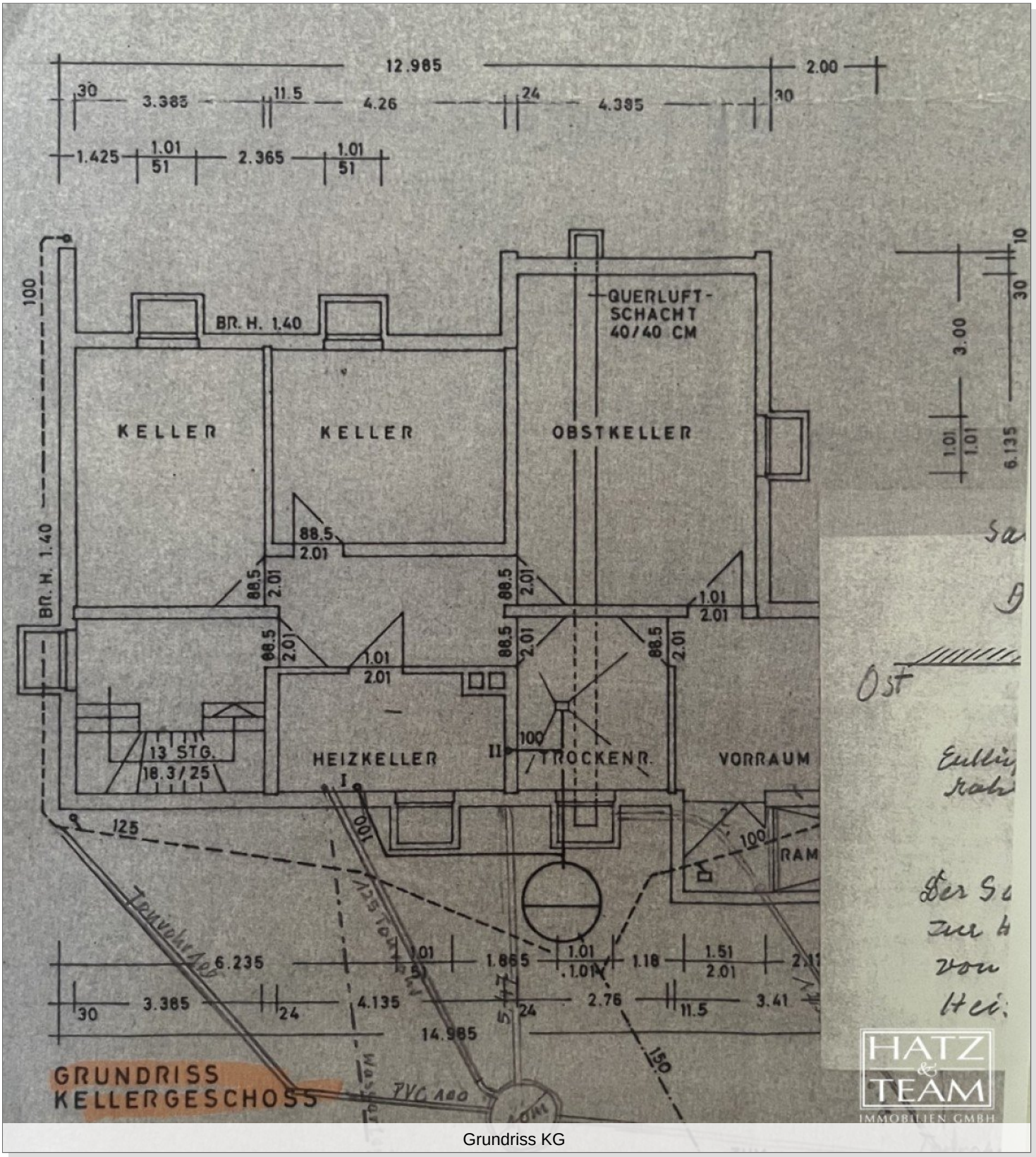


Grundriss OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

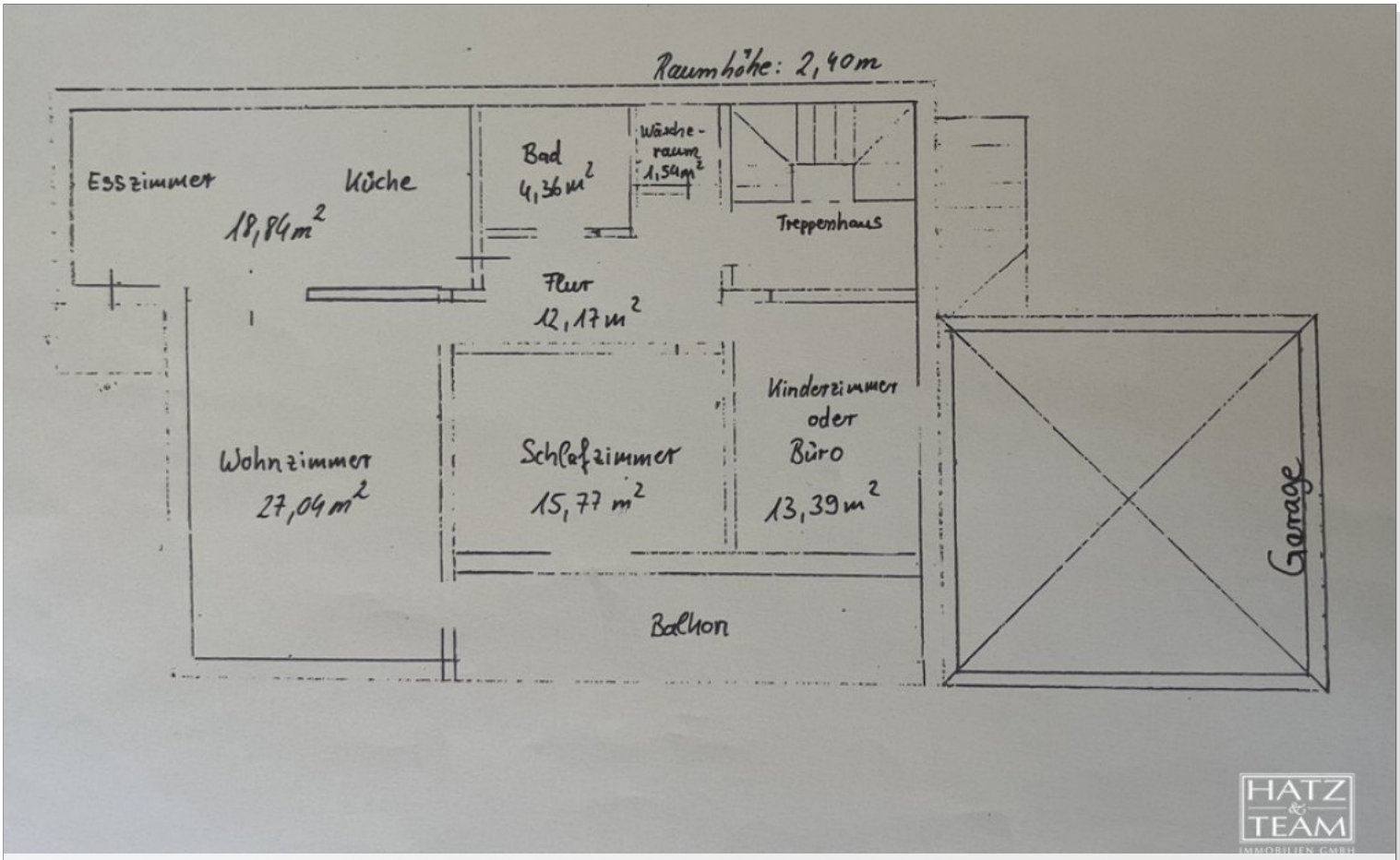


Grundriss KG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH



Aktuelle Grundrisszeichnung EG + OG nach Sanierung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Thyrnau
> 6 Zimmer
> 201 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-ZFH

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