

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



### ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus  
Adresse: 94136 Thyrnau  
Baujahr: 1965  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 201 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 330 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.397 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja

**VERKAUFT**

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Thyrnau

> 6 Zimmer

> 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	94136 Thyrnau
Baujahr	1965
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	201 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	330 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.397 m <sup>2</sup>
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 / (m <sup>2</sup> *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
Befuerung	Solar, Pellet
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- o 2 Schlafzimmer
- 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.

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



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](http://www.hatz-team.de)

## Objektbilder:



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

> 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



Beispiel-Illustration-KI generiert



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Essbereich EG



Beispiel-Illustration-KI generiert



Essbereich EG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



Essbereich EG



Kinderzimmer EG



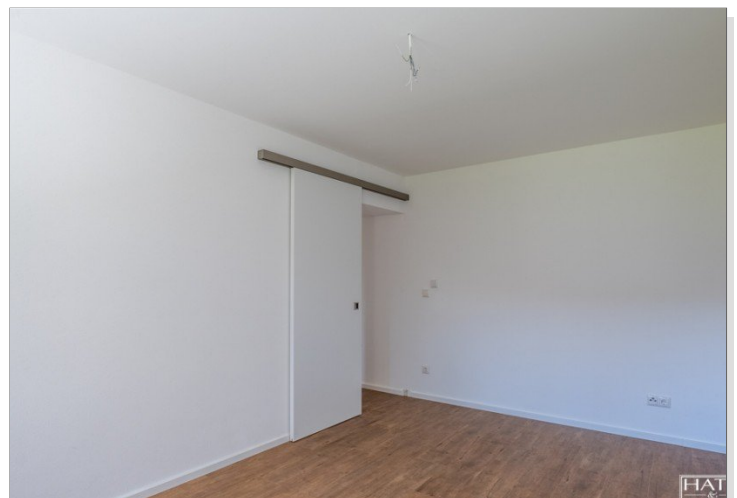
Schlafzimmer EG



Kinderzimmer EG



Schlafzimmer EG



Kinderzimmer EG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

> 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



Flur EG



Badezimmer EG



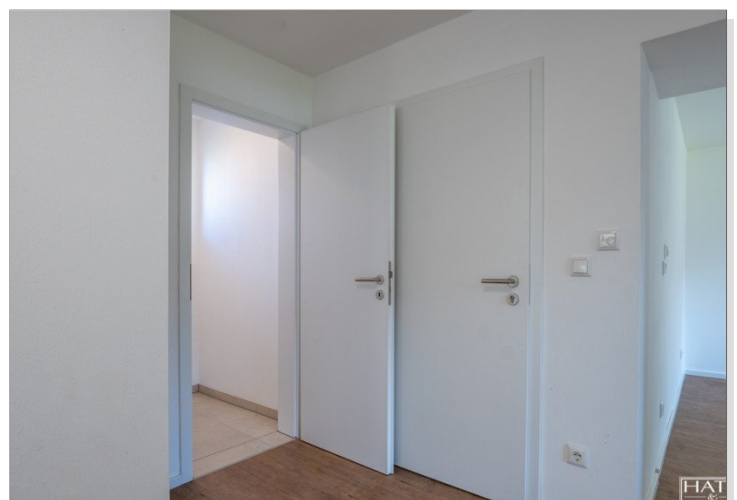
Flur EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



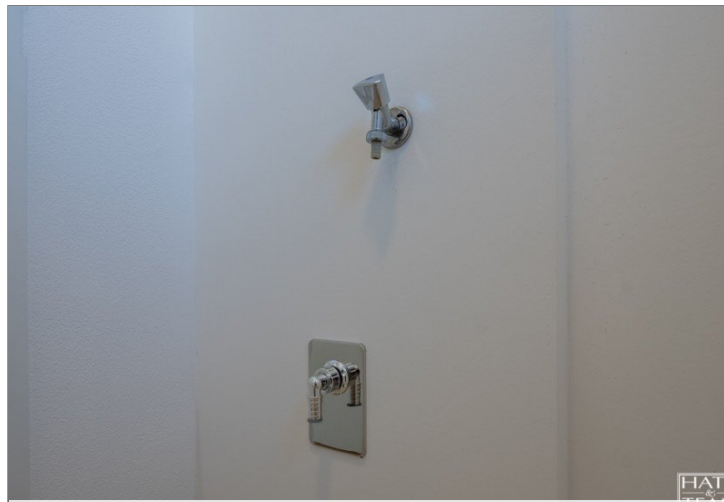
Abstellraum EG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

> 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche

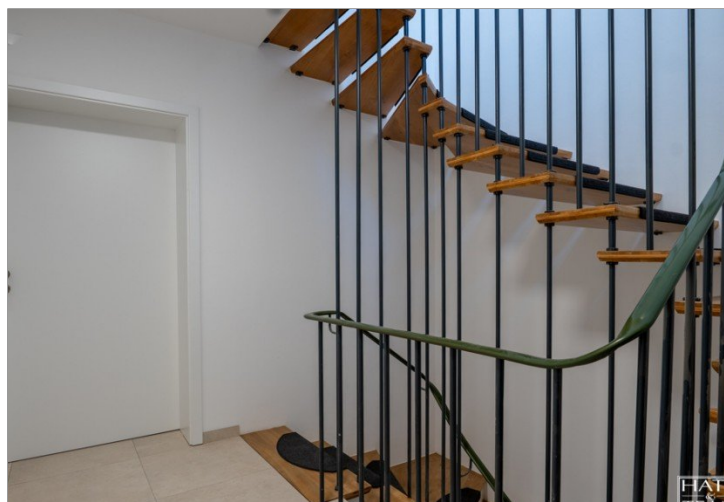
> Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



Abstellraum EG



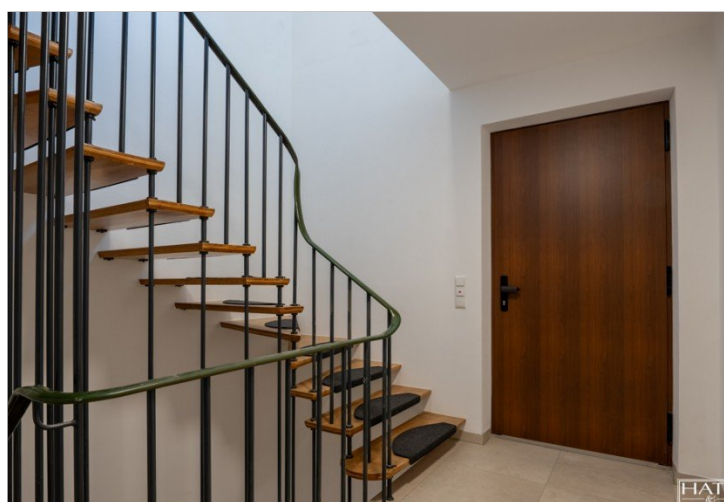
Wohnzimmer OG



Dielenbereich EG



Wohnzimmer OG



Dielenbereich EG



Wohnzimmer OG



# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



Wohnzimmer OG



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG



Esszimmer OG



Esszimmer OG



Esszimmer OG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



Schlafzimmer OG



Flur OG



Schlafzimmer OG



Flur OG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



Flur OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Balkon



Badezimmer OG



Aussicht OG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



Dielenbereich OG



Außenansicht



Kellerzugang



Zufahrt



Heizung



[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



**HATZ & TEAM**  
IMMOBILIEN GMBH

**Ihr Immobilienmakler  
in Passau & München**

**Professionelle Immobilien-  
bewertung & 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](http://www.hatz-team.de)

Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 1 · 80736 München

[www.hatz-team.de](http://www.hatz-team.de)



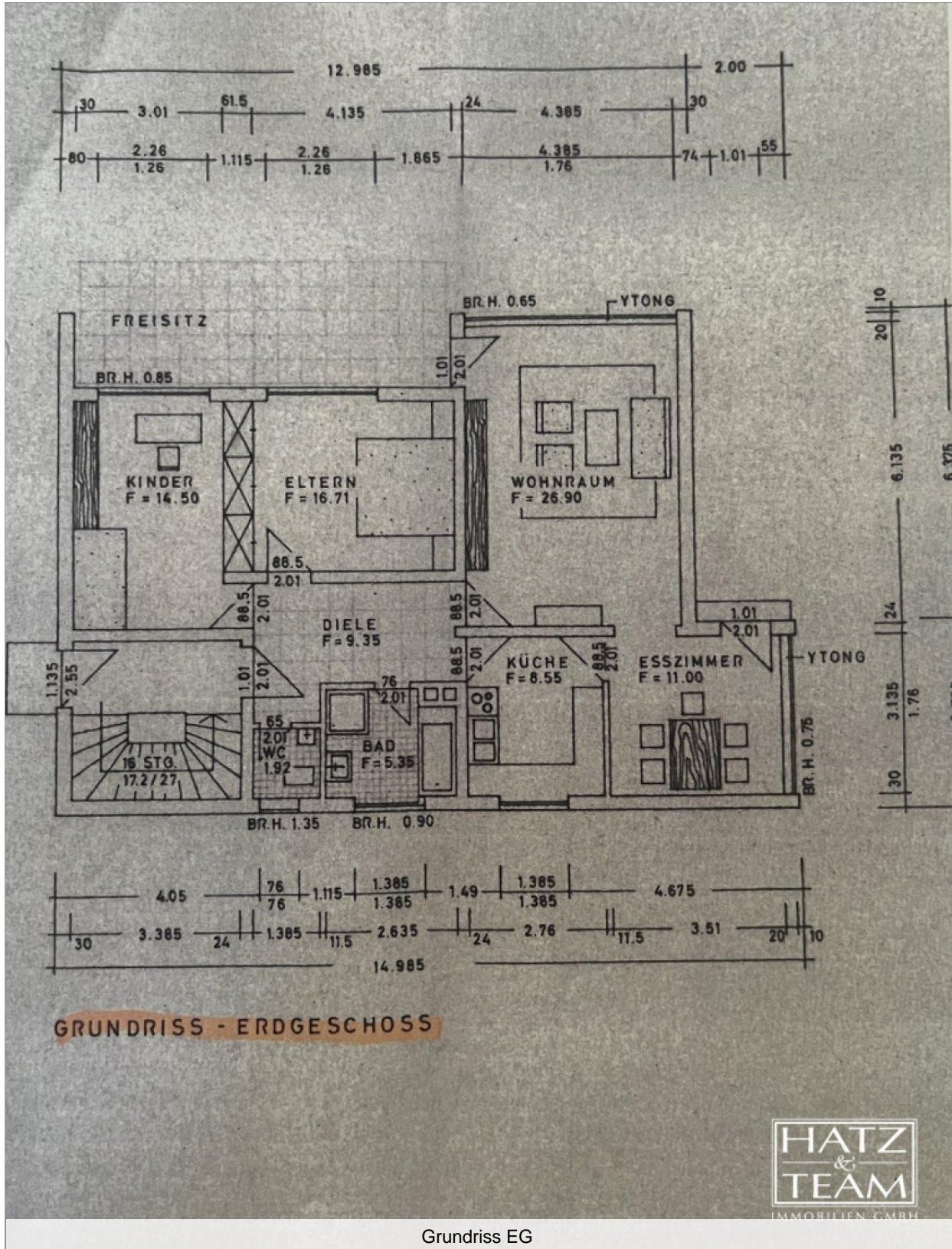
## Hatz & Team Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref

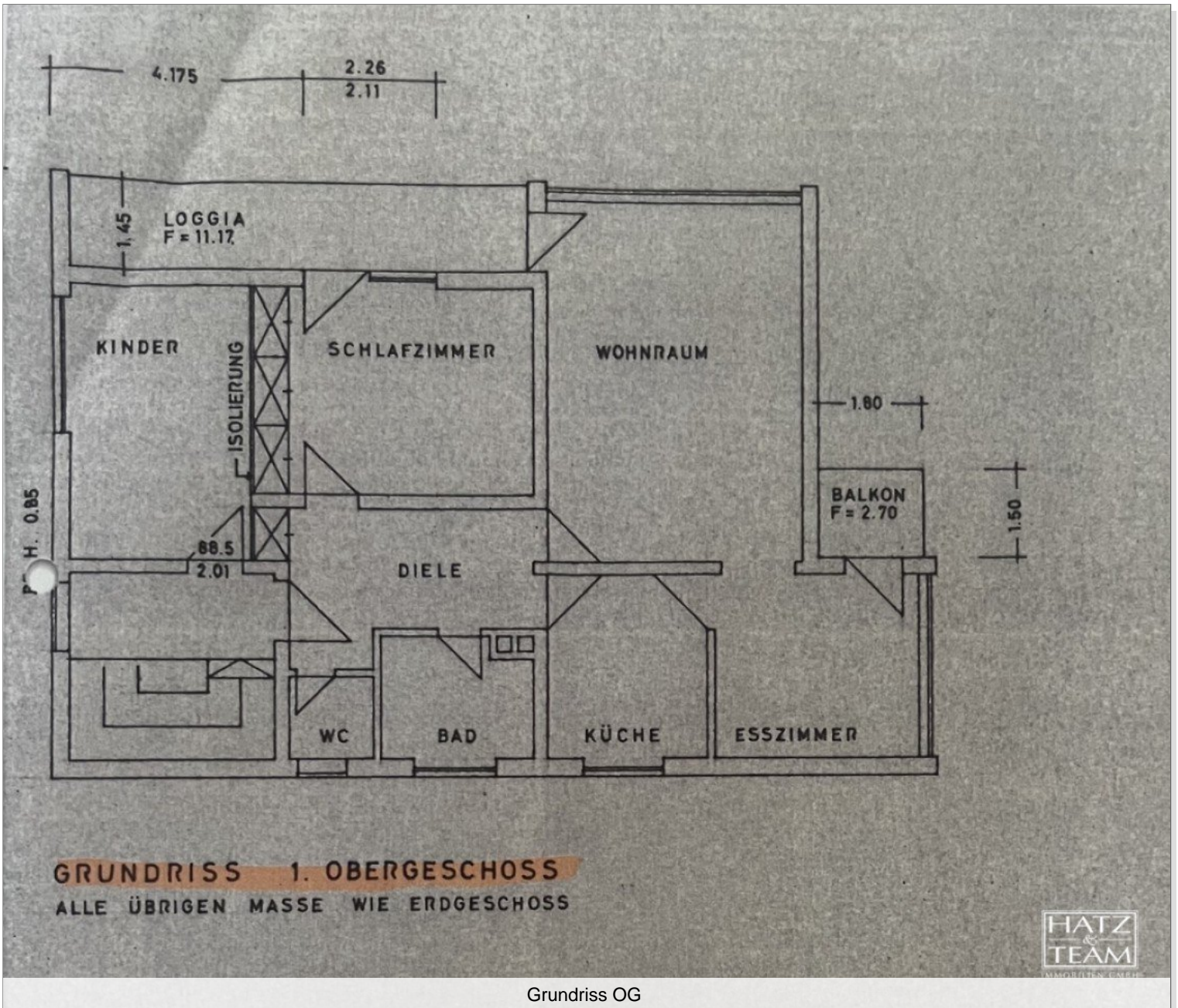


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

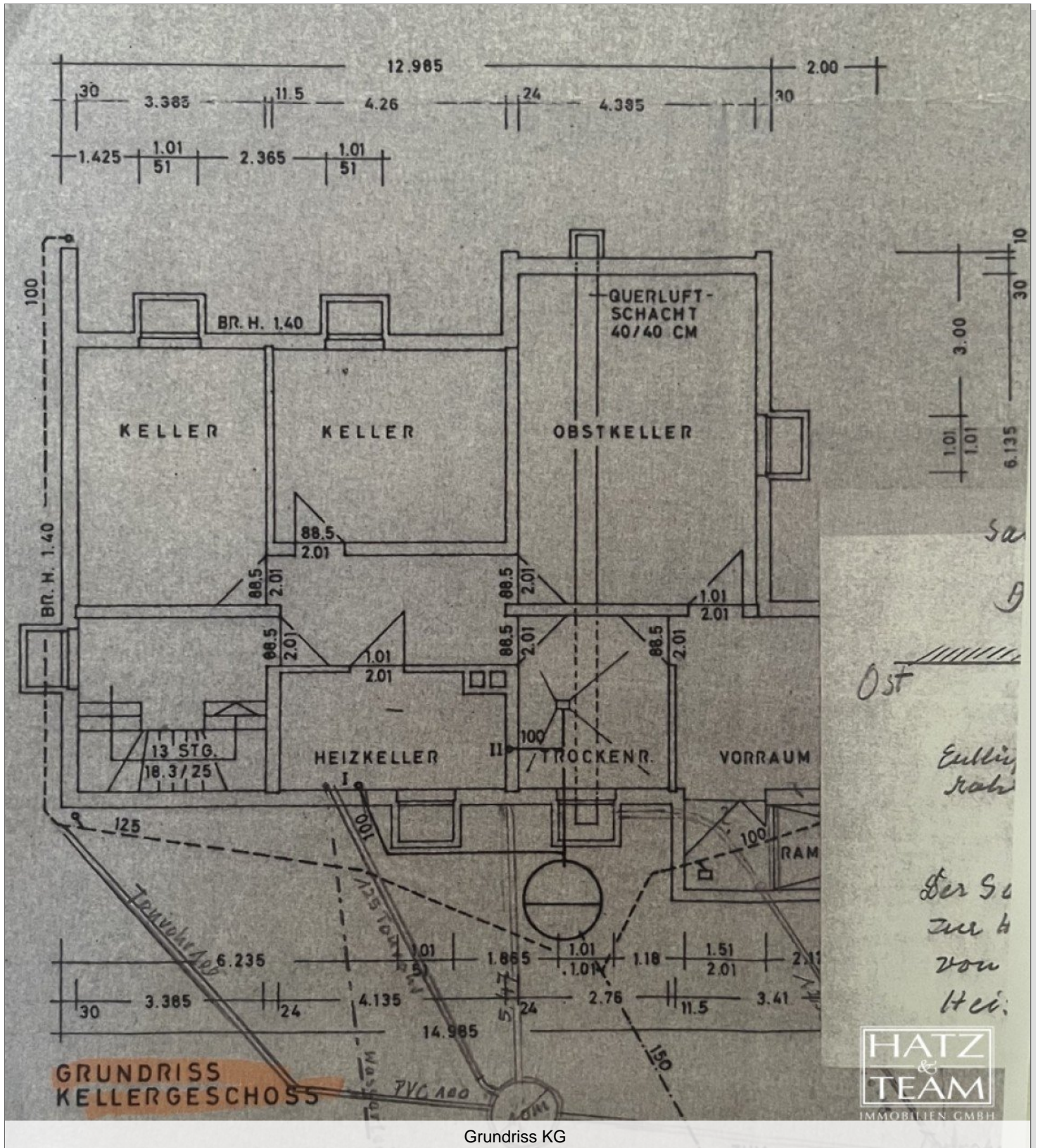
- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref

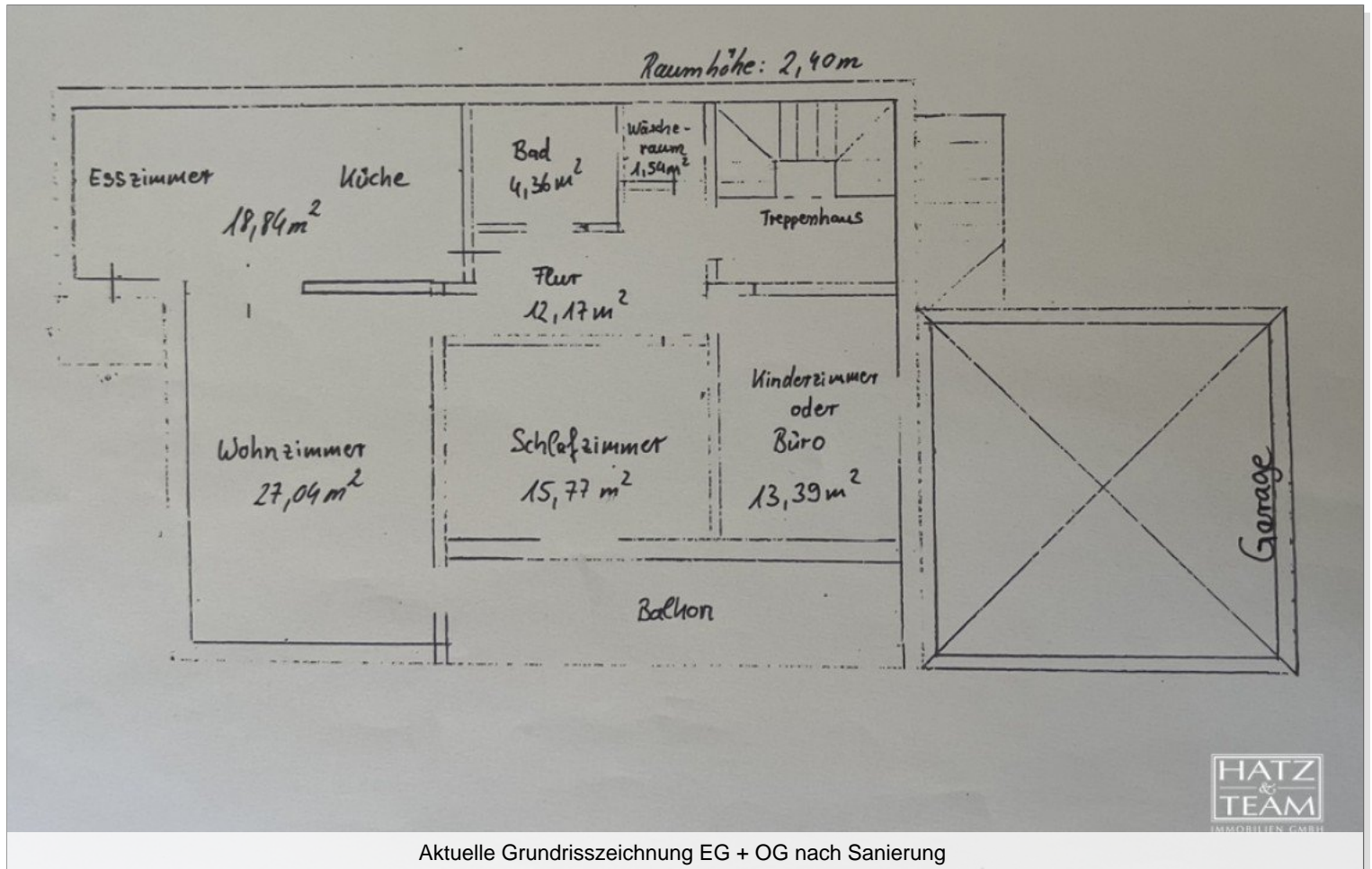


Grundriss KG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Thyrnau
- > 6 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-FHST-3-Ref



Aktuelle Grundrisszeichnung EG + OG nach Sanierung

