EXPOSÉ

Wohnen in naturbelassener Landschaft

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 94127 Neuburg am Inn

Baujahr: 2012

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 221 m²

Nutzfläche (ca.): 263 m²

Grundstücksfläche (ca.): 563 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: 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

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn
> 6 Zimmer
> 221 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AS-29Ref

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94127 Neuburg am Inn
Baujahr	2012
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	221 m²
Nutzfläche (ca.)	263 m²
Grundstücksfläche (ca.)	563 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	21 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2022-07-20
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2012
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn
> 6 Zimmer
> 221 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AS-29Ref

Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in Ihrem Traumhaus in Dommelstadl! Dieses exklusive Einfamilienhaus besticht nicht nur durch seine erstklassige Lage, sondern auch durch modernes Design und eine luxuriöse Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Vom großzügigen Eingangsbereich bis zu den Dachterrassen mit Panoramablick bietet dieses Haus in jeder Hinsicht überzeugende Vorzüge.

Im Jahr 2012 wurde das Haus mit hochwertigen Materialien erbaut und vereint modernste Technik mit schlichtem und durchdachtem Design. Dank seiner harmonischen Optik verspricht es Wohnkomfort auf höchstem Niveau für den neuen Eigentümer.
Schon der einladende Eingangsbereich empfängt Sie und Ihre Gäste mit einer eleganten Atmosphäre. Hier befindet sich außerdem ein geschmackvoll gestaltetes, funktionales Gäste-WC. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur separaten Einliegerwohnung sowie zum Wohn- und Küchenbereich im Erdgeschoss, ebenso wie zu den Schlafzimmern im Obergeschoss.

Die moderne Küche bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Sie verfügt über hochwertige Einbaugeräte und bietet großzügige Arbeitsflächen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig den Wohnbereich im Blick behalten. Das Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Blick in den Garten. Vom Wohnzimmer und der Küche aus gelangen Sie durch große Schiebetüren auf die überdachte Terrasse.

Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Badezimmer. Dieser Raum eignet sich ideal für Gäste, Familienangehörige oder kann auch als Büro genutzt werden.
Neben dem Gäste-WC befinden sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein Technikraum, der sich zwischen Garage und Haus befindet. Hier haben Sie ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Das Obergeschoss bietet mit seinen drei Schlafzimmern und einem Arbeitszimmer genügend Raum für den persönlichen Rückzug der Familie. Alle drei Schlafzimmer haben Zugang zu einer Dachterrasse, von der aus Sie den Tag mit einem atemberaubenden Ausblick auf die Umgebung beginnen können. Die Terrassen laden auch zum Entspannen und Sonnenbaden ein. Das großzügige Badezimmer im Obergeschoss ist modern gestaltet und mit einer Badewanne und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Hier können Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen und sich verwöhnen lassen.

Der pflegeleicht angelegte Garten ist uneinsehbar gestaltet. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein kleines Gartenhaus für die üblichen Gartengeräte. Besonders praktisch ist der Durchgang zum Garten durch die Garage sowie eine zusätzliche Nische in der Garage als Abstellbereich. Die Doppelgarage bietet nicht nur ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern ermöglicht auch einen direkten Zugang zum Haus. Dieser praktische Zugang sorgt für Komfort und Sicherheit.

ieses moderne Einfamilienhaus in Dommelstadl überzeugt nicht nur durch zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern auch durch eine erstklassige Ausstattung und eine traumhafte Dachterrasse. Mit großzügigen Räumen, einer hochwertigen Küche und einem durchdachten Grundriss erfüllt dieses Haus alle Ansprüche an modernes Wohnen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem außergewöhnlichen Anwesen zu überzeugen. Hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie!

Die Bilder wurden mit einem Weitwinkel fotografiert!

Weitere Bilder finden Sie unter www.hatz-team.de.

Das vollständige Exposé erhalten Sie bei einer vollständig ausgefüllten Anfrage.

Ausstattung:

- Alarmanlage
- KfW 55
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Luft-Wärmepumpe
- Feinsteinfliesen im gesamten Haus
- über Erdwärme wird die angesaugte Luft angewärmt
- Dreifachverglasung
- 2,25 m Türen innen und außen inkl. Fenster
- elektrische Raffjalousien
- Deckenspots
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Einliegerwohnung mit eigenem Bad
- Bad: begehbare große Regendusche
- Doppelwaschtisch
- hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten
- Treppenaufgang mit schwarzem Naturstein
- Einbauschränke im Flur und Hauswirtschaftsraum
- umfangreiche Elektroausstattung
- Entkalkungsanlage
- Rasenmäher-Roboter
- Solaranlage für Warmwasser
- Netzwerkausstattung mit Serverstation im Technikraum
- Doppelgarage mit Abstellraum
- Bodenanschlüsse für Elektroinstallation und EDV in den Büros
- Wintergarten mit Schiebeverglasung und Sonnenschutz
- gepflegte Gartenanlage
- Gartenbewässerungssystem
- Grundstücksabgrenzung mit L-Steinen
- Dachterrasse und überdachter Terrasse im EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn
> 6 Zimmer
> 221 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AS-29Ref

- Gartenzugang durch die Garage
- Zugang von der Garage ins Wohnhaus
- Doppelgarage mit 4 Stellplätzen vor der Garage

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 Bedarfs 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.

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:

Hatz & Team Ratgeber

Hatz & Team Immobilien GmbH

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn
> 6 Zimmer
> 221 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AS-29Ref

Hatz & Team Perspektiven

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neuburg am Inn
> 6 Zimmer
> 221 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AS-29Ref

Ansprechpartner:

Firma

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