# EXPOSÉ

## Zweifamilienhaus mit Burgblick in begehrter Wohnlage von Neuburg am Inn!









## ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 94127 Neuburg am Inn
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 7,5
Wohnfläche (ca.): 250 m²
Nutzfläche (ca.): 370 m²
Grundstücksfläche (ca.): 670 m²
Kaufpreis pro m²: 2.156,- €
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis € 539.000,-**

© 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
> Neuburg am Inn
> 7,5 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AVS-18



**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Zweifamilienhaus |
| Adresse | 94127 Neuburg am Inn |
| Baujahr | 1974 |
| Zimmerzahl | 7,5 |
| Wohnfläche (ca.) | 250 m² |
| Nutzfläche (ca.) | 370 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 670 m² |
| Kaufpreis | 539.000,- € |
| Kaufpreis pro m² | 2.156,- € |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Garage | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Endenergiebedarf | 187,60 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis gültig bis | 2036-11-08 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | F |
| Energieausweis Baujahr | 1974 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Einliegerwohnung | ja |
| Gartennutzung | ja |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Südost |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 4 |
| WC | 2 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Parkett |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Öl |
| Wasch- / Trockenraum | ja |
| Kabel / Sat-TV | ja |

| | |
|---|---|
| bezugsfrei ab | ab sofort |
| Provision für Käufer | 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. |

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neuburg am Inn
> 7,5 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AVS-18



## Objektbeschreibung:

Dieses attraktive Zweifamilienhaus in Neuburg am Inn überzeugt mit ca. 250 m² Wohnfläche, 7,5 Zimmern, 4 Schlafzimmern und 4 Badezimmern. Auf einem ca. 670 m² großen Grundstück bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Flur und gemütlichem Holzofen. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, ein geräumiges Hauptbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken sowie ein separates Gäste-WC.
Ergänzt wird diese Etage durch ein Esszimmer, eine separate Küche mit Einbaugeräten und Speisekammer sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten. Dieser wird durch einen angrenzenden Balkon ergänzt und bietet gemeinsam mit dem Hauptschlafzimmer einen besonders schönen Blick auf die Burg Neuburg, die der Gemeinde Neuburg am Inn ihren Namen verleiht.

Das vollständig zu Wohnraum ausgebaute Untergeschoss bietet zusätzlichen Platz mit einem großzügigen Wohnzimmer samt Zugang zur Terrasse und zum Garten, einem weiteren Schlafzimmer mit integriertem Bad, einem separaten Küchenbereich sowie einem Arbeitszimmer. Ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne und ein weiterer Holzofen im Flur sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Außenzugang. Diese verfügt über ein Wohn-Schlafzimmer mit Duschbad sowie einen weiteren Sanitärbereich mit Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Die vorhandenen Küchenanschlüsse ermöglichen eine unabhängige Nutzung - ideal für Gäste oder Familienangehörige.

Das großzügige Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Dach wurde im Jahr 2022 vollständig erneuert und inklusive Dämmung modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung der Marke Viessmann aus dem Jahr 1992.
Für Ihre Fahrzeuge stehen eine praktische Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Das schöne Grundstück lädt zum Entspannen und Verweilen ein und rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Mit viel Wohnraum, Wintergarten, Balkon, herrlichem Burgblick, separater Einliegerwohnung und zusätzlichem Ausbaupotenzial bietet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und freut sich auf neue Eigentümer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten!

Weitere Bilder, Grundrisse und ausführliche Informationen zu dieser Immobilie finden Sie unter www.hatz-team.de
Das vollständige Exposé inklusive genauer Adressangabe erhalten Sie nach einer vollständigen Anfrage.

! Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit einem Weitwinkel aufgenommen wurden.

## Ausstattung:

- Ab sofort verfügbar
- ca. 250 m² Wohnfläche
- ca. 670 m² großes Grundstück
- Insgesamt 7,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 4 Badezimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Geräumiger Wintergarten mit Blick ins Grüne
- Separate Küche mit Einbaugeräten und Speisekammer
- Vollständig zu Wohnraum ausgebautes Untergeschoss mit Terrasse und Gartenzugang
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Außenzugang
- Großzügiges Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- Dach 2022 vollständig erneuert inklusive Dämmung
- Zentrale Ölheizung von Viessmann, Baujahr 1992 (Niedertemparaturkessel)
- Zwei Holzöfen für eine behagliche Wohnatmosphäre im EG und UG
- Doppelgarage und zwei Außenstellplätze
- Schönes Grundstück mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten

## Lagebeschreibung:

Das Haus 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/

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neuburg am Inn
> 7,5 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AVS-18



**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:**



Außenansicht Haus



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wintergarten

© 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
> Neuburg am Inn
> 7,5 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AVS-18





Wintergarten



Esszimmer



Ausblick Wintergarten



Esszimmer



Balkon



Küche

© 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
> Neuburg am Inn
> 7,5 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AVS-18





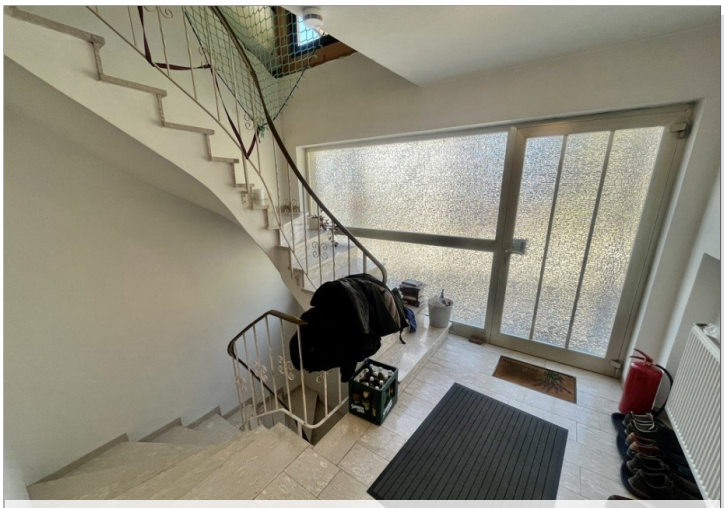
Kinderzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer 2



Eingangsbereich



Flur



Wohnzimmer UG

© 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
> Neuburg am Inn
> 7,5 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AVS-18

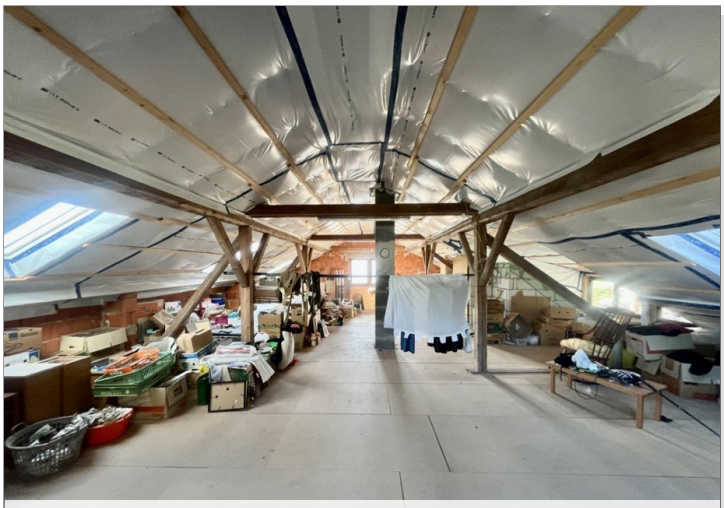




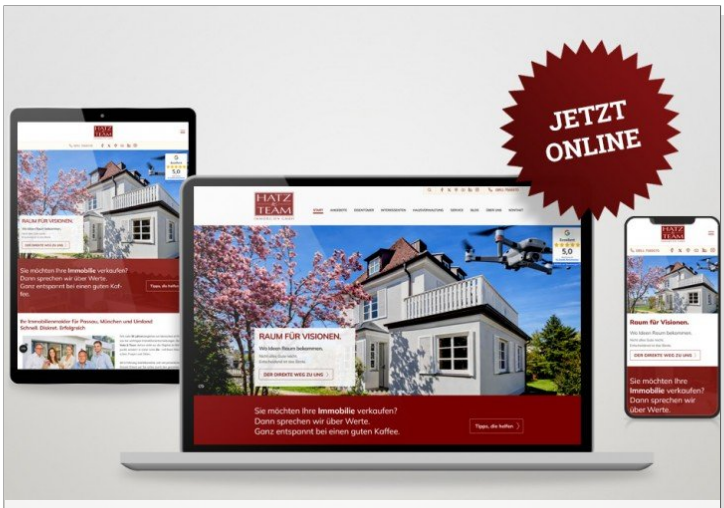
Büro UG



Garten



Dachboden




Hatz & Team Immobilien GmbH



Garten




Hatz & Team Immobilien GmbH

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Neuburg am Inn
> 7,5 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-AVS-18



**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