

# Exposé

**Zweifamilienhaus in Passau**

**Großzügiges Mehrgenerationenhaus mit Potential**



**Objekt-Nr. OM-360473**

**Zweifamilienhaus**

**Verkauf: 760.000 €**

Ansprechpartner:  
Felix Greindl

94036 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.825,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	447,45 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	209,47 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte und vielseitig nutzbare Anwesen mit 447,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde in den Jahren 1970/1971 in massiver und hochwertiger Bauweise als genehmigtes Zweifamilienhaus errichtet. Es liegt in Neuburg am Inn und ist von den Passauer Stadtteil Kohlbruck in nur 9 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Es bietet auf einem großzügigen Grundstück mit 1.825 m<sup>2</sup> nicht nur ausreichend Raum für mehrere Generationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, sondern auch attraktive Entwicklungsmöglichkeiten – etwa durch eine mögliche Umwandlung in ein Mehrfamilienhaus oder die Nutzung einer ca. 450 m<sup>2</sup> großen, möglichen Baureserve im hinteren Gartenteil. Der Bodenwert pro m<sup>2</sup> für Innenbebauungen liegt im Ortskern von Neuburg am Inn bei etwa 200 EUR. Über die Jahre wurde es stets gepflegt.

Highlights der Immobilie:

- Hochwertige, massive Bauweise (Baujahr 1970/71)
- Wintergartenanbau und Bau des eigenen Hallenbads mit Kupferdach im Jahr 1987
- Umfangreiche Modernisierungen:
  - Wärmedämmung der Gebäudehülle
  - Großteil der Fenster seit Ende der 1990er Jahre erneuert
  - Solaranlage
  - Erneuerung des Wintergartens (2009/2010)
  - Neuverlegung des Pflasters im Außenbereich (2019)
  - Frische Fassadensanierung (2024)

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Zwei zusammengelegte Wohneinheiten mit flexibler Nutzungsmöglichkeit
- Mehrere Schlafzimmer, vier Badezimmer, separates Arbeitszimmer
- Großzügiger Balkon und mehrere Terrassen mit Blick in den Garten
- Hallenbad und angeschlossene Sauna für private Wellnessmomente
- Großer Wintergarten als lichtdurchflutete Wohnraumerweiterung
- Wasch- und Bügelraum, zahlreiche Kellerräume
- Großzügiger Garten inklusive möglicher separater Baufläche (ca. 450 m<sup>2</sup>)
- Massiver Kachelofen für Stückholz zur zusätzlichen Beheizung
- Großzügige Doppelgarage mit Ziegeldach und drei Außenstellplätze
- Hochwertige Elektronikaustattungen
- Massive Schreinerzargen und Türblätter
- Eigene Mülltonnenunterbringung

Nutzungsperspektiven & Potenzial:

Neben der klassischen Nutzung als komfortables Mehrgenerationenhaus bietet sich die Immobilie auch für alternative Wohnkonzepte an. Denkbar ist etwa eine Ausgestaltung als Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten und eigenen Zugängen. Teile des Kellergeschosses würden sich durch die vorhandene Belichtung zur Nutzung als Souterrainwohnraum eignen.

Das Dach wurde als Kaltdach ausgeführt. Eine Dämmung des Dachbodens könnte den energetischen Standard des Hauses weiter verbessern. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Die Immobilie wird grundsätzlich ohne Inventar übergeben – ausschließlich sämtlicher Einbaugegenstände und Küchen.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in Neuburg am Inn, einer der bevorzugten Orte im Landkreis Passau. Die Region wird zunehmend von Passauern geschätzt, die hier die Kombination aus naturnaher Umgebung und der guten Erreichbarkeit der Stadt Passau suchen. Das hohe Interesse an dieser ländlich geprägten Gegend wird seit etwa 2015 zunehmend durch eine Neubausiedlung am Ortsbeginn unterstrichen.

Die Stadt Passau ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, während Neuburg am Inn mit seinen weitläufigen Grünflächen, Wäldern und Naturgebieten eine entspannte Wohnatmosphäre und viel Lebensqualität bietet.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (unter 1000 m):

- Schule: Die Grundschule Neuburg am Inn befindet sich nur ca. 500 m entfernt und ist zu Fuß schnell erreichbar.
- Supermarkt: Ein Supermarkt für den täglichen Bedarf ist in nur ca. 200 m Entfernung und fußläufig erreichbar.
- Arztpraxen: In der Nähe gibt es mehrere Arztpraxen, die zwischen 150 m und 350 m entfernt liegen, sodass medizinische Versorgung jederzeit schnell zugänglich ist.
- Tennisplatz: Der nahegelegene Tennisplatz ist nur ca. 300 m entfernt und bietet Freizeitmöglichkeiten für Sportbegeisterte.
- Spielplatz: Ein gut gepflegter Spielplatz für Familien mit Kindern befindet sich nur ca. 50 m entfernt – ideal für junge Familien.
- Restaurant und Gaststätte: Ein Restaurant und eine Gaststätte befinden sich nur ca. 550 m entfernt und bieten einladende Gelegenheiten für gemeinschaftliche Treffen und gesellige Abende.
- Bushaltestelle: Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 500 m entfernt, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert.

Verkehrsanbindung:

- Passau: Die Stadt Passau ist nur ca. 10 km entfernt und in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Passau bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den regionalen Verkehr sowie eine Vielzahl an kulturellen, gastronomischen und kommerziellen Angeboten.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die Bushaltestelle in ca. 500 m Entfernung sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
- Autobahnanschluss: Die A3 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung nach Regensburg, Nürnberg und Wien.

Touristische Sehenswürdigkeiten und Umgebung:

- Schloss Neuburg am Inn: Das beeindruckende Schloss Neuburg am Inn, mit seiner langen Geschichte und barocken Architektur, ist nur wenige Minuten entfernt und ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und Kulturinteressierte.

- Schärding (Österreich): Die hübsche, barocke Stadt Schärding in Oberösterreich, bekannt für ihre malerische Altstadt und den Inn, ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar. Ideal für Ausflüge ins benachbarte Ausland.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite u. Solar

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Büro EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Bad II EG

# Exposé - Galerie



Pool EG (1/2)



Pool EG (2/2)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG (1/2)



Wohnzimmer EG (2/2)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG animiert



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Vorraum EG

# Exposé - Galerie



Kachelofen EG



Toilette I EG

# Exposé - Galerie



Bad I EG



Aufgang OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG animiert

# Exposé - Galerie



Balkon OG (1/2)



Balkon OG (2/2)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG animiert



Gästezimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer I OG



Kinderzimmer II OG

# Exposé - Galerie



Wintergarten OG (1/2)



Wintergarten OG (2/2)

# Exposé - Galerie



Toilette klein OG



Bad klein OG

# Exposé - Galerie



Bad groß OG



Bad groß OG animiert

# Exposé - Galerie



Pooltechnik KG



Wechselrichter Solar KG

# Exposé - Galerie



Technikraum KG



Sauna KG (1/2)

# Exposé - Galerie



Sauna KG (2/2)



Baureserve

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Terrasse I

# Exposé - Galerie



Terrasse II



Garten rechts

# Exposé - Galerie

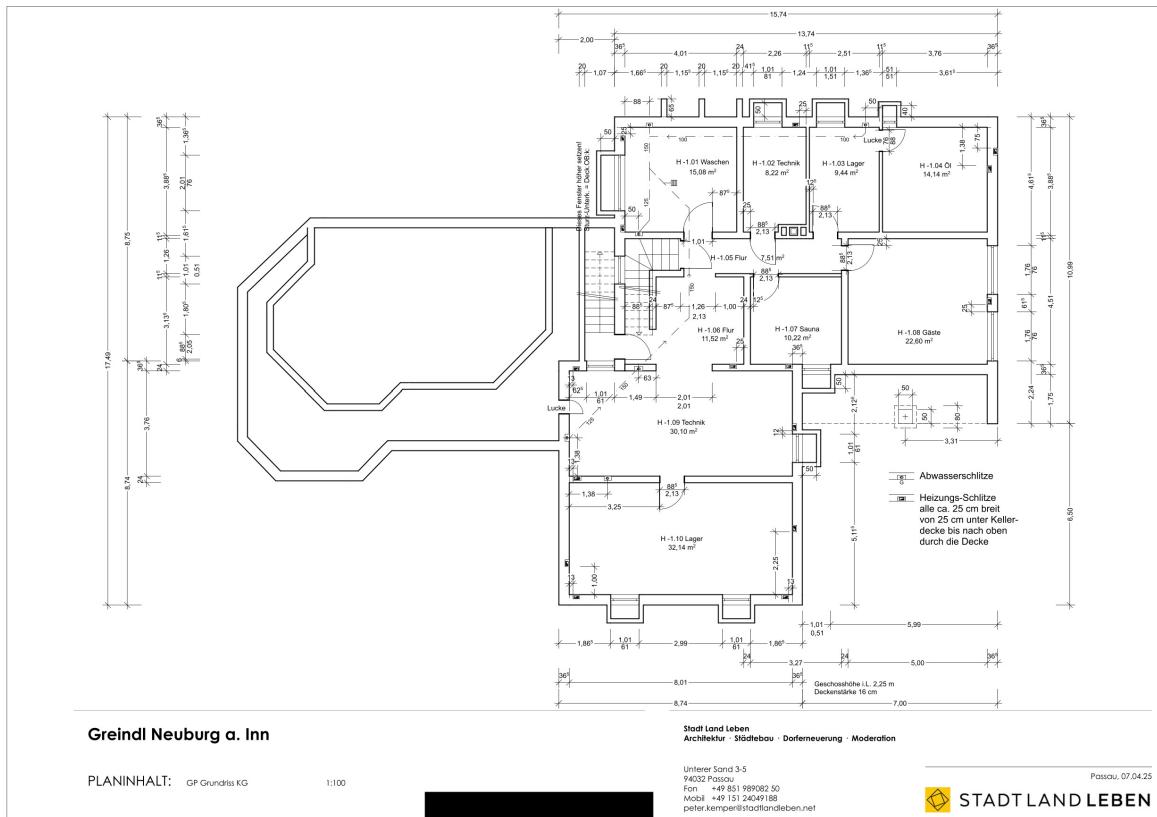


Garten vorne

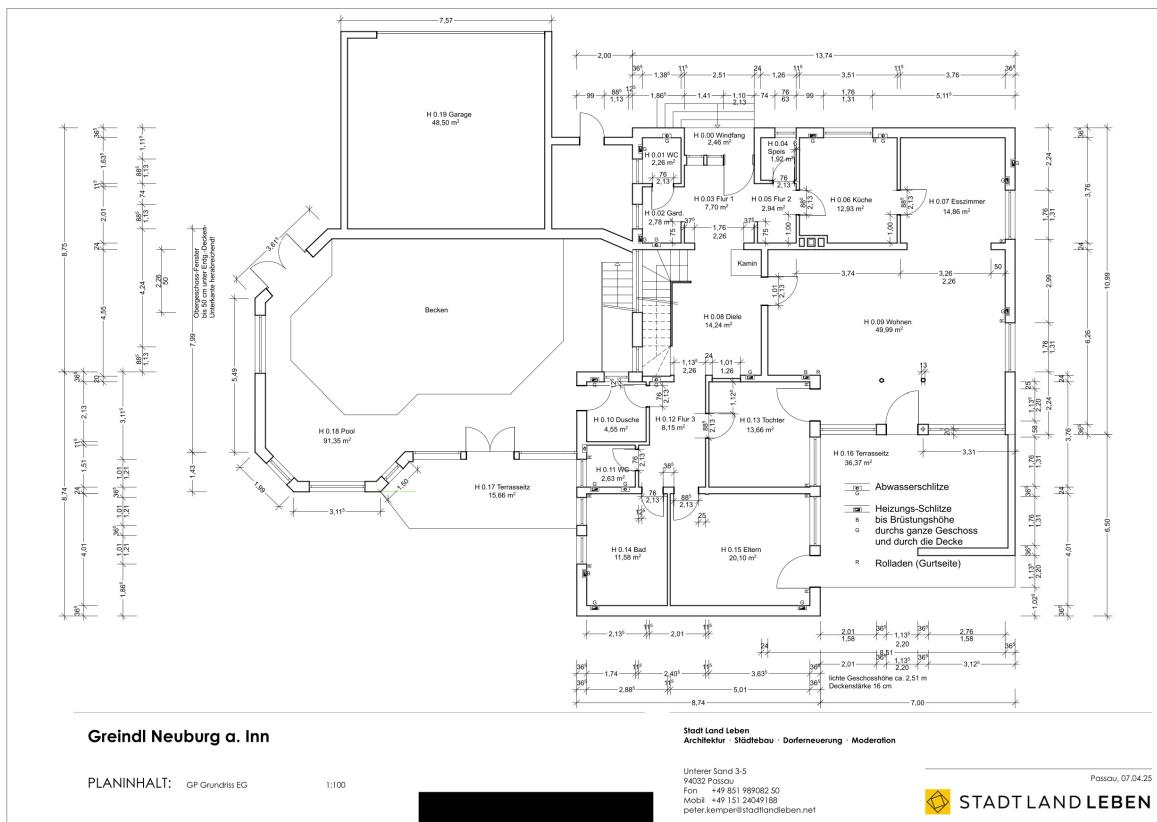


Garten links

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

