

Ortenburg

# Kernsaniertes Traumhaus mit Wintergärten & Aussichtslage

Objektnummer: 26166014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 920 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26166014	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 204,07 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2015
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

**Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>20.10.2034</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>74.30 kWh/m²a</b>
		<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1977</b>

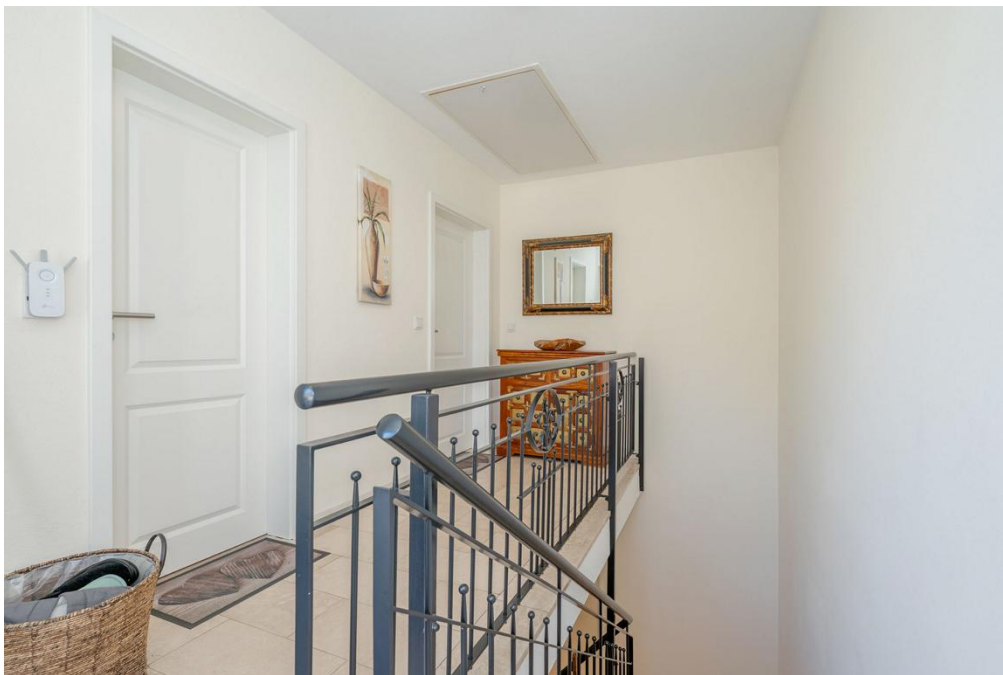
Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut  
10/2021, 2.200 Makler

10/21 10/21  
CT/TK BR-10/21

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)

Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Die Immobilie







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## Ein erster Eindruck

Willkommen an einem Ort, an dem man nicht einfach nur wohnt, sondern wirklich ankommt. Dieses außergewöhnlich hochwertig kernsanierte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Ortenburg verbindet Großzügigkeit, Privatsphäre und moderne Wohnqualität auf beeindruckende Weise.

Die Immobilie aus dem Jahr 1977 wurde nach dem Erwerb über rund zwei Jahre hinweg vollständig kernsaniert und mit enormem Aufwand modernisiert. Laut Eigentümerangaben flossen dabei über 400.000 € in die Sanierung – sämtliche Arbeiten wurden durch namhafte Fachfirmen aus der Region ausgeführt. Entstanden ist ein Haus, das heute den Komfort eines modernen Neubaus mit dem Charme eines gewachsenen Grundstücks vereint.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, hochwertige lackierte Eichendielen, moderne Fensterflächen und ein stilvoller Kachelofen schaffen ein elegantes und gleichzeitig unglaublich wohnliches Ambiente. Die drei hochwertig errichteten Wintergärten mit spezieller Verglasung und großzügigen Glasschiebetüren erweitern den Wohnraum harmonisch nach außen und sorgen ganzjährig für ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Das Erdgeschoss wurde nahezu barrierefrei gestaltet und bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Wintergarten und Balkonterrasse mit Gartenzugang, eine separate Küche, ein großes Schlafzimmer, modernes Bad mit großer bodentiefer Dusche und Badewanne, Gäste-WC sowie einen einladenden Eingangsbereich mit direktem Zugang zur Garage und zum Doppel-Carport. Im Untergeschoss befinden sich bis zu drei weitere Schlafzimmer, ein zusätzliches Badezimmer, eine gemütliche Weinstube, ein Hauswirtschaftsraum, ein großer Wintergarten. Die Räume sind flexibel nutzbar für Gäste, Hobby oder Homeoffice.

Auch technisch wurde das Haus umfassend modernisiert: neue 3-fach-verglaste Fenster mit Sicherheitsverriegelung, erneuerte Wasserleitungen, nahezu vollständig erneuerte Elektrik, LAN-Verkabelung, Alarmanlage, moderne Viessmann-Ölheizung (Baujahr 2015) sowie hochwertige Türen und Ausstattungen namhafter Hersteller. Der Energieverbrauch liegt bei sehr guten 74,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse B.

Der liebevoll angelegte Garten mit altem Baumbestand bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten und wurde im Zuge der Kernsaniierung ebenfalls umfassend neugestaltet. Besonders hervorzuheben ist ein bereits vorbereiteter, angenehm uneinsehbarer Bereich für einen Aufstellpool oder alternativ ein Gartenhaus. Direkt

**unterhalb des großen Balkons beziehungsweise Decks wäre zudem problemlos Platz für eine Gardendusche vorhanden – auch dies wurde bei der Planung bereits berücksichtigt.**

**Das Haus wurde seit Abschluss der Sanierung nur sehr eingeschränkt genutzt und befindet sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand. Große Renovierungen oder Modernisierungen sind nicht erforderlich – hier heißt es tatsächlich: einziehen und genießen**

**Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## **Ausstattung und Details**

- **Vollständig kernsaniertes Wohnhaus**
- **Hochwertige Fachfirmen-Ausführung**
- **Ruhige Aussichtslage**
- **Gewachsenes Wohngebiet**
- **Große Privatsphäre im Garten**
- **Drei hochwertige Wintergärten**
- **Große Balkonterrasse mit Gartenzugang**
- **Individuell gefertigtes Balkongeländer**
- **Nahezu barrierefreies Erdgeschoss**
- **Hochwertige Eichendielen**
- **Stilvoller Kachelofen**
- **Große, lichtdurchflutete Räume**
- **Moderne 3-fach-Verglasung**
- **Sicherheitsverriegelte Fenster**
- **Alarmanlage vorhanden**
- **LAN-Verkabelung im Haus**
- **Fast komplette Elektroerneuerung**
- **Neue Wasserleitungen**
- **Viessmann-Ölheizung Baujahr 2015**
- **Energieeffizienzklasse B**
- **Endenergieverbrauch nur 74,3 kWh**
- **Große Garage mit Doppel-Carport**
- **Automatisches Garagentor**
- **Hochwertige Pflasterarbeiten**
- **Uneinsehbarer Poolbereich vorbereitet**
- **Platz für Gartendusche**
- **Liebevoll angelegter Garten**
- **Gemütliche Weinstube**
- **Mehrere flexible Nutzräume**
- **Perfekt für Homeoffice**
- **Hochwertige Badezimmer**
- **Zwei Küchen**
- **Ruhige, hilfsbereite Nachbarschaft**
- **Kein Renovierungsstau**
- **Sehr gepflegter Gesamtzustand**

**Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## **Alles zum Standort**

Ortenburg zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im niederbayerischen Landkreis Passau und verbindet auf angenehme Weise ruhiges Wohnen mit einer überraschend starken Infrastruktur. Der Markort bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Ruhesuchende, Berufspendler oder Menschen, die Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf die wichtigen Dinge des täglichen Lebens verzichten zu wollen.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Banken, Gastronomie, Kindergarten sowie Schulen befinden sich direkt im Ort und sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Freizeit und Erholung kommen hier nicht zu kurz: Das bekannte Freibad Ortenburg, zahlreiche Rad- und Wanderwege, der Wildpark Schloss Ortenburg sowie verschiedene Sport- und Gesundheitsangebote sorgen für einen hohen Freizeitwert. Besonders beliebt ist zudem die Nähe zur Thermen- und Golfregion Bad Griesbach mit ihren renommierten Golfplätzen und Wellnessangeboten.

Die Immobilie selbst befindet sich in angenehm ruhiger Wohnlage innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes ohne typischen Neubaucharakter. Gerade diese gewachsene Umgebung mit gepflegter Nachbarschaft, eingewachsenen Gärten und wenig Verkehr macht den besonderen Reiz dieser Lage aus. Vom Haus und Garten aus genießt man ein angenehmes Maß an Privatsphäre sowie schöne Ausblicke ins Grüne.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Stadt Passau ist in kurzer Zeit erreichbar, ebenso Bad Griesbach, Vilshofen oder die Autobahn A3. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch ideal als hochwertiger Zweitwohnsitz oder Rückzugsort im Grünen.

Ein Standort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf selten angenehme Weise miteinander verbindet.

**Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mathias Zank**

---

**Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau**

**Tel.: +49 851 - 21 18 923 0**

**E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**