

## Tittling

# Living with a view: Well-maintained property with a beautiful outdoor area in an idyllic location

Property ID: 25166014



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

PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175,08 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.148 m<sup>2</sup>

Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## At a glance

|                      |                           |                               |                                                                           |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25166014                  | Purchase Price                | 575.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 175,08 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 6                         |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 3                         |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 2                         |                               |                                                                           |
| Year of construction | 1992                      | Modernisation / Refurbishment | 2000                                                                      |
|                      |                           | Equipment                     | Terrace, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                      |

Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 15.04.2035 | Final energy consumption                             | 122.10 kWh/m²a                 |
|                                |            | Energy efficiency class                              | D                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1992                           |

Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property



Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property



Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property



Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property



Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property



Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property



Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property



Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property



Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property



Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property



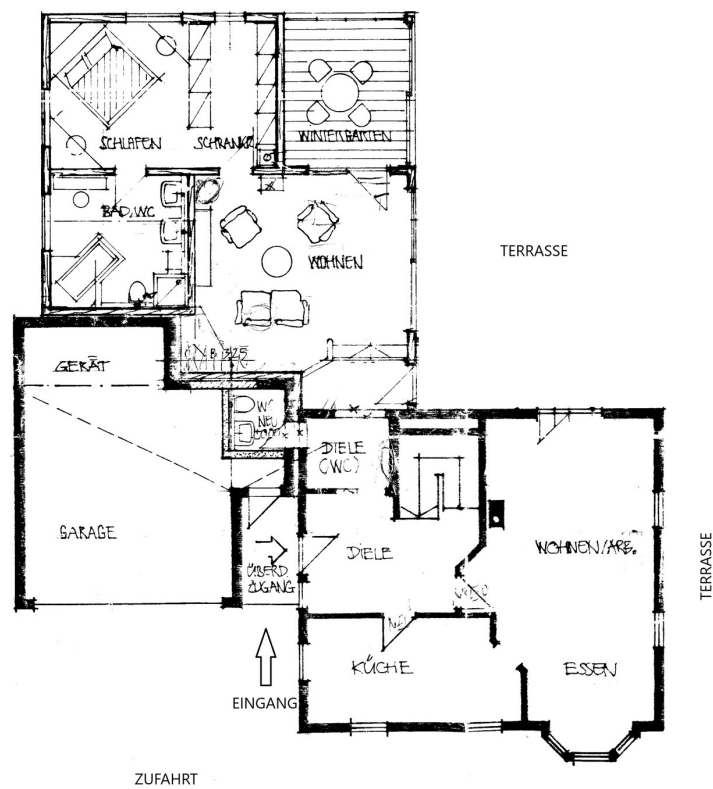
Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## The property

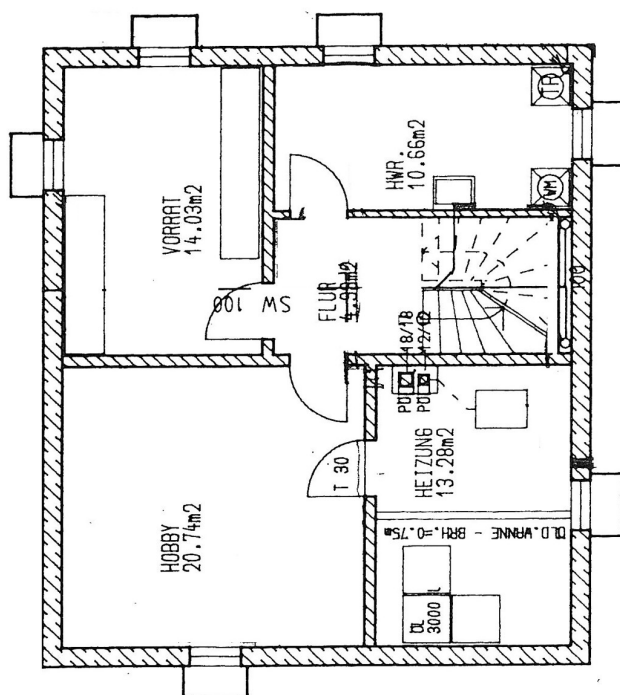


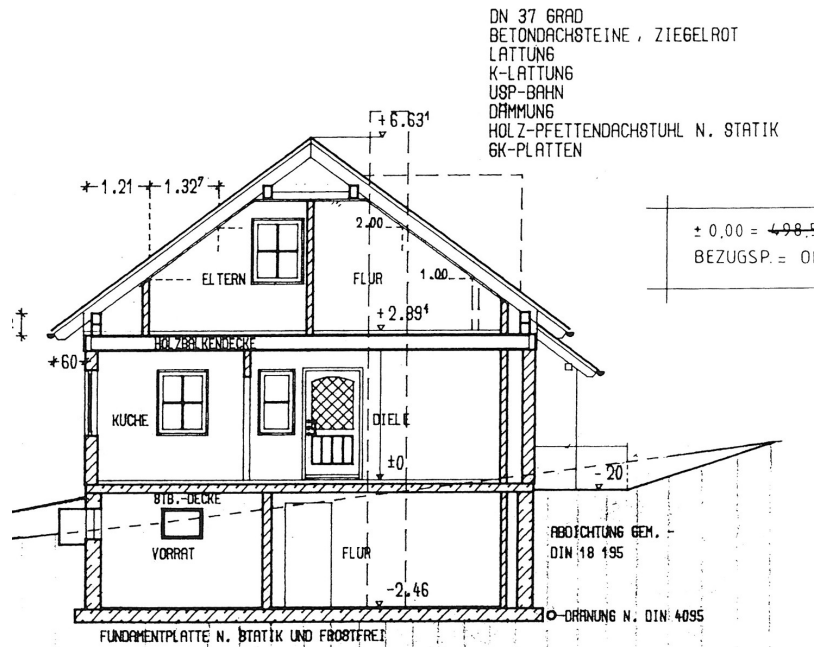
Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## Floor plans









SCHNITT A-A



SCHNITT A-A

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## A first impression

Living with a view – your new home in an idyllic location in Tittling. Nestled in a wonderfully quiet, sunny, and secluded spot at the end of a quiet cul-de-sac, this charming detached house offers a place that combines security and joie de vivre. The spacious property, with approximately 175 m<sup>2</sup> of living space on a generous 2,148 m<sup>2</sup> plot, provides ample room for relaxation, vibrant family life, and individual design possibilities. The original house, built in 1992 (a custom-designed prefabricated home by the renowned company Zenker-Hausbau, now Bien-Zenker), was extended in 2000 with a modern addition featuring an exposed roof truss and underfloor heating, built by Landhausbau Keilhofer of Zwiesel. ===== A home to feel at home. Even upon entering, you'll feel the warm ambiance of the house: wooden windows with shutters, solid wood interior doors crafted by carpenters, and carefully selected flooring including parquet, tiles, vinyl, and carpet create a cozy atmosphere. The spacious dining area with its bay window and tiled stove invites you to cozy evenings – the stove insert was recently replaced. The adjoining covered terrace extends the living space into nature and offers a breathtaking view of the lovingly landscaped garden with its pond. The main living room with its exposed roof trusses, fireplace with glass door, access to the conservatory, and a spacious bedroom with a generous en-suite bathroom with natural light complete the ground floor. ===== Space for Family and Guests Upstairs, you'll find two children's bedrooms – one with an additional playroom or dressing area – another bathroom, and charming attic rooms that lend each room a special coziness. An attic storage space provides additional room for your belongings. Wellness, Technology & Comfort The basement becomes a private retreat: A small wellness oasis with a sauna, whirlpool, shower, and relaxation room invites you to unwind. The basement also includes a laundry room, boiler room, and other practical utility rooms. The property is heated by an oil-fired central heating system and a tiled stove – both in good condition. ===== Enjoy nature and the view. The mature and secluded grounds are wonderfully quiet and largely level – ideal for playing, gardening, or simply relaxing. The spacious, mostly covered terrace with a barbecue fireplace and plenty of room for cozy get-togethers with friends or just a relaxing glass of red wine in the evening is certainly a highlight of this beautiful property. The view of the garden pond and Enghsburg Castle lends the garden a fairytale flair. A spacious double garage and a 5,000-liter cistern for garden irrigation complete the offering. ===== Conclusion: This house is more than just a property – it's a place to arrive, feel at home, and stay. Let yourself be captivated by the special combination of nature, tranquility, and space. Arrange a viewing appointment now – we look forward to showing you this wonderful home in person.

Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## Details of amenities

- ruhige, sonnige Lage am Ortsrand
- absolut verkehrsberuhigt als letztes Haus in Anliegersackgasse
- gemütlicher Kachelofen sowie Kamin mit Glas
- überdachte Terrasse mit Gartengrillkamin, Teich und tollem Blick
- Sichtdachstuhl im Wohn- & Schlafzimmer
- Wellnessbereich mit Sauna & Whirlpool
- Hochwertige Holz- und Naturmaterialien
- Fußbodenheizung im Anbau
- Wintergarten mit Zugang zur Terrasse
- Doppelgarage am Haus
- Gartenteich & 5.000?L Zisterne
- Blick auf Schloss Englbург
- Gute fußläufige Infrastruktur
- Zwei Bäder + Gäste-WC
- Holzbauweise mit massivem Charme
- Fensterläden und Schreinerholz-Innentüren

Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## All about the location

### Lage mit Lebensqualität

Die Lage des Hauses ist absolut ruhig in einer wunderschönen Randlage. Tittling bietet alles für den täglichen Bedarf – Edeka, Apotheke und Getränkemarkt sind nur etwa fünf Gehminuten entfernt. Auch ins Zentrum mit weiteren Geschäften, Ärzten und Freizeitmöglichkeiten gelangen Sie in ca. zehn bis zwölf Minuten bequem zu Fuß oder ein Katzensprung mit dem PKW. Die City von Passau erreichen Sie in gut 15 PKW-Minuten.

Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25166014 - 94104 Tittling

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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