

Ortenburg

Ehemalige Praxisräume zum Rückbau in 4 Wohnungen mit 234,39 m²

Property ID: 26345022



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 234,39 m² • ROOMS: 9

Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

- **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: 26345022 - 94496 Ortenburg

At a glance

Property ID	26345022
Living Space	ca. 234,39 m²
Rooms	9
Bedrooms	4
Bathrooms	4
Year of construction	2012
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	399.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.05.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	86.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

The property



Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

Floor plans



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: 26345022 - 94496 Ortenburg

A first impression

Zum Verkauf stehen ehemalige Praxisräume zum Rückbau in 4 Wohnungen.

Wohnung 103 77,42 m²

Wohnung 104 39,64 m²

Wohnung 105 47,79 m²

Wohnung 106 69,54 m²

Gesamt 234,39 m²

Seit Bezug 2012 wurde diese Fläche erweitert um Fläche aus dem Gemeinschaftseigentum als Praxisräume genutzt. Der Mietvertrag läuft noch bis 31.08.2027, allerdings stehen die Räume bereits leer und es kann schon mit dem Umbau begonnen werden. Der Mietzins in Höhe von 3.219,62 € Kaltmiete + 993,00 € Nebenkosten, wird bis zum Ende des Mietvertrages weiter bezahlt, es sei denn es würde vor diesem Termin bereits zu einem Neubezug der Wohnungen kommen. Dann würde der Mietvertrag vorzeitig enden.

Das Haus selber ist seniorengerecht gebaut. Zu jeder Wohnung steht ein PKW-Stellplatz zur Verfügung, ebenso kann ein Kellerabteil zur Verfügung gestellt werden. Dieser Raum ist derzeit noch ein großer Raum, der in 4 Teile aufgeteilt werden müsste.

Die neu entstehenden Wohnungen können im Anschluss vermietet oder verkauft werden, natürlich aber auch selber bezogen werden.

Somit eignet sich diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als aber auch für Kapitalanleger.

Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

Details of amenities

- 4 neu entstehende Wohnungen
- Seniorengerecht
- Stellplätze vorhanden

Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

All about the location

Ortenburg, eingebettet in die sanften Landschaften Niederbayerns, besticht durch seine ruhige, sichere Atmosphäre und eine solide Infrastruktur, die den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet. Die kleine Marktgemeinde mit rund 7.500 Einwohnern bietet eine behutsam entwickelte Wohnqualität, geprägt von Einfamilienhäusern und einer überschaubaren Bevölkerungsdichte, die ein Gefühl von Geborgenheit und Vertrautheit vermittelt. Die regionale Anbindung ist verlässlich, sodass wichtige Ziele bequem erreichbar sind, während die ländliche Idylle Ruhe und Erholung in unmittelbarer Nähe garantiert.

Der Ort selbst zeichnet sich durch eine besonders seniorenfreundliche Umgebung aus, die Komfort und Sicherheit in den Vordergrund stellt. Die überschaubare Größe von Ortenburg sorgt für kurze Wege und eine angenehme Nachbarschaft, in der man sich schnell heimisch fühlt. Die ruhige Lage, kombiniert mit einer geringen Kriminalitätsrate, schafft ein Umfeld, in dem sich ältere Menschen sicher und geborgen wissen. Die vorhandene Infrastruktur unterstützt ein selbstbestimmtes Leben mit guter Erreichbarkeit von wichtigen Dienstleistungen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten. Für die gesundheitliche Versorgung stehen mehrere Apotheken wie die Apotheke am Rathaus und die Schloss Apotheke nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung, ebenso wie der Zahnarzt Baitinger, der in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für weiterführende medizinische Betreuung sind Fachärzte und Kliniken in der benachbarten Region gut angebunden. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Marktplatz, Ortenburg und Bahnhofstraße ermöglichen eine bequeme Mobilität, ebenso wie der nahegelegene Bahnhof Ortenburg (Niederbayern), der in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und Edeka Heizmann sind in zehn bis elf Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine angenehme Versorgung mit frischen Lebensmitteln. Für entspannte Stunden im Grünen lädt der Generationenpark, nur neun Minuten zu Fuß entfernt, zum Verweilen und Spazieren ein. Auch eine Auswahl an gemütlichen Cafés und Restaurants wie Al Mulino und Zum Hammel, die in wenigen Minuten erreichbar sind, bereichern das Freizeitangebot und fördern die soziale Vernetzung.

Für Senioren, die Wert auf eine ruhige, sichere und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Ortenburg als idealer Rückzugsort. Hier verbinden sich Komfort, eine verlässliche Infrastruktur und eine herzliche Gemeinschaft zu einem Lebensumfeld, das Geborgenheit und Lebensqualität in jedem Lebensabschnitt gewährleistet.

Property ID: 26345022 - 94496 Ortenburg

Other information

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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: 26345022 - 94496 Ortenburg

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com