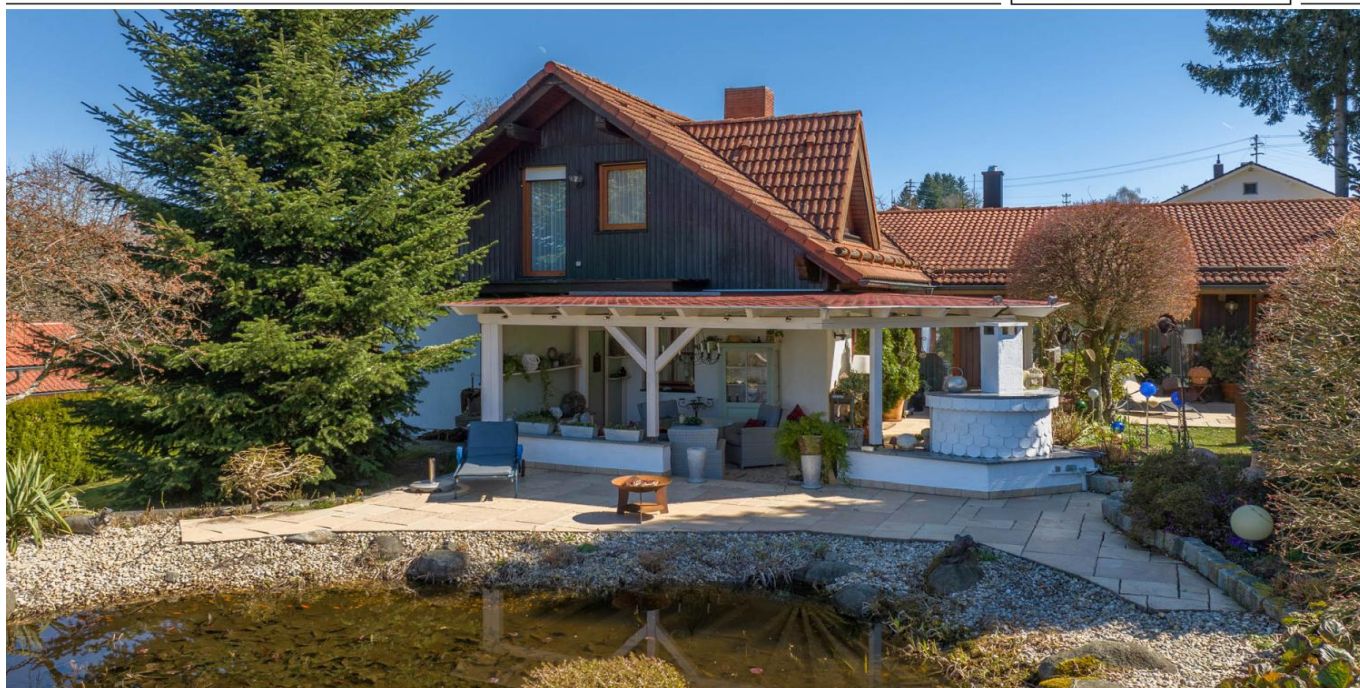


Tittling

## Vivre avec vue : Propriété bien entretenue avec un magnifique espace extérieur dans un cadre idyllique

CODE DU BIEN: 25166014



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

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175,08 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.148 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166014	Prix d'achat	575.000 EUR
Surface habitable	ca. 175,08 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3		
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	2000
Année de construction	1992	Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2035	Consommation finale d'énergie	122.10 kWh/m²a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1992



CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## La propriété





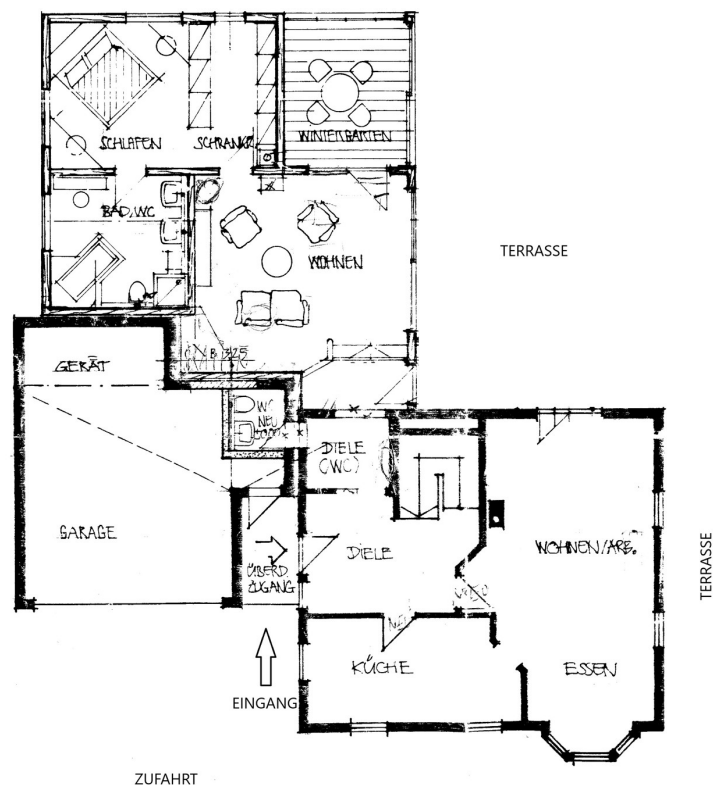
CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

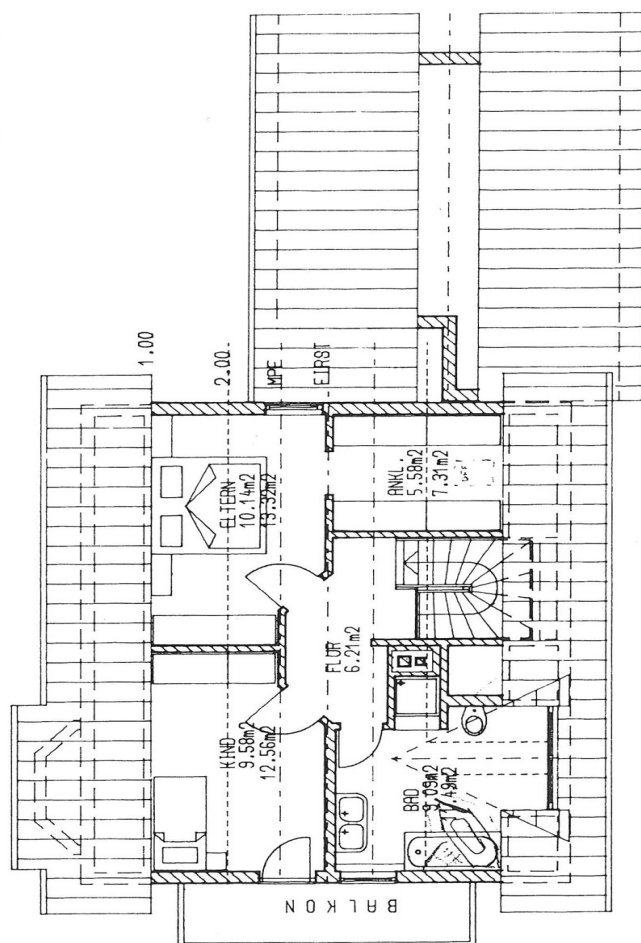
## La propriété



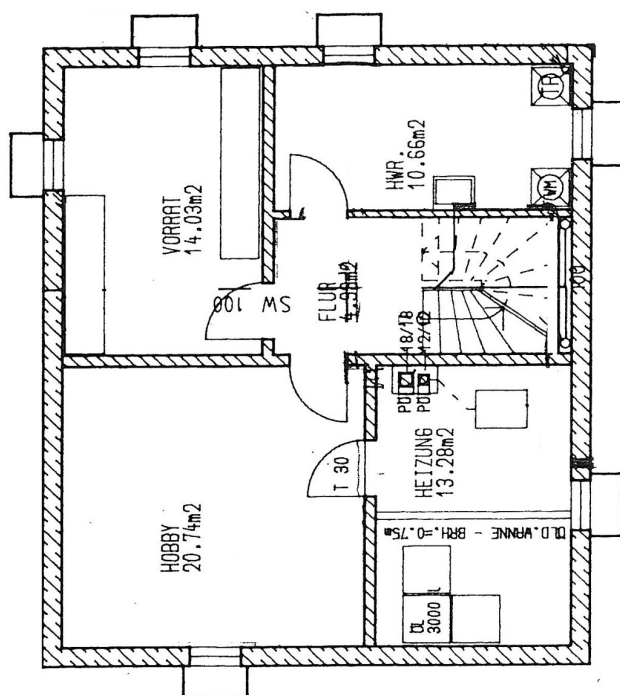
CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

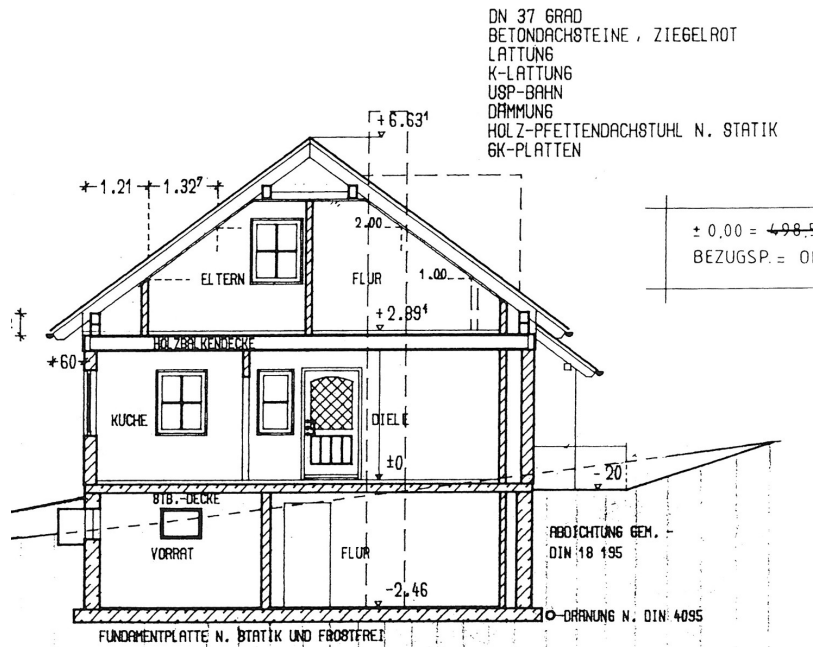
## Plans d'étage



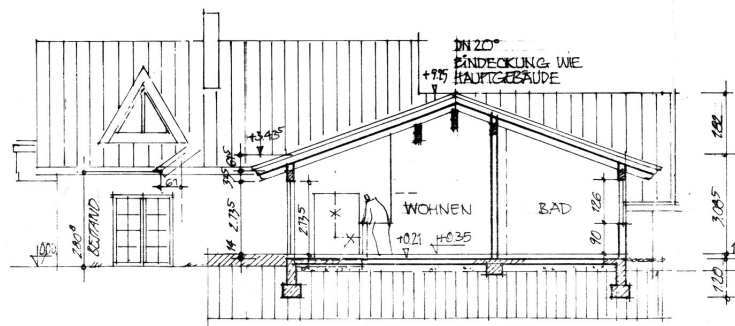








SCHNITT A-A



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## Une première impression

Vivre avec vue – votre nouvelle maison dans un cadre idyllique à Tittling. Nichée dans un endroit merveilleusement calme, ensoleillé et à l'abri des regards, au bout d'une impasse tranquille, cette charmante maison individuelle offre un lieu où sécurité et joie de vivre se conjuguent. Spacieuse, avec environ 175 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un généreux terrain de 2 148 m<sup>2</sup>, la propriété offre un espace généreux pour la détente, une vie de famille épanouie et de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison d'origine, construite en 1992 (une maison préfabriquée sur mesure par la célèbre entreprise Zenker-Hausbau, aujourd'hui Bien-Zenker), a été agrandie en 2000 par une extension moderne avec charpente apparente et chauffage au sol, réalisée par Landhausbau Keilhofer de Zwiesel.

===== Une maison où l'on se sent chez soi. Dès l'entrée, vous serez conquis par l'ambiance chaleureuse de la maison : fenêtres en bois avec volets, portes intérieures en bois massif réalisées par des menuisiers et revêtements de sol soigneusement sélectionnés (parquet, carrelage, vinyle et moquette) créent une atmosphère cosy. La spacieuse salle à manger, avec sa baie vitrée et son poêle carrelé, invite à de douces soirées (l'insert du poêle a été récemment remplacé). La terrasse couverte attenante prolonge l'espace de vie vers la nature et offre une vue imprenable sur le jardin paysager et son bassin. Le salon principal, avec sa charpente apparente, sa cheminée à porte vitrée, son accès à la véranda et une chambre spacieuse avec une grande salle de bains privative baignée de lumière naturelle, complète le rez-de-chaussée. ===== Espace pour la famille et les invités À l'étage, vous trouverez deux chambres d'enfants (dont une avec une salle de jeux ou un dressing), une autre salle de bains et de charmantes chambres mansardées qui confèrent à chaque pièce une atmosphère particulièrement chaleureuse. Un espace de rangement sous les combles offre un espace supplémentaire pour vos affaires. Bien-être, Technologie et Confort. Le sous-sol se transforme en un havre de paix : une petite oasis de bien-être avec sauna, bain à remous, douche et salle de relaxation vous invite à la détente. Le sous-sol comprend également une buanderie, une chaufferie et d'autres pièces pratiques. La propriété est chauffée par un système de chauffage central au fioul et un poêle en faïence, tous deux en bon état. ===== Profitez de la nature et de la vue. Le terrain arboré et isolé est merveilleusement calme et majoritairement plat – idéal pour jouer, jardiner ou simplement se détendre. La terrasse spacieuse, en grande partie couverte, avec son barbecue et son espace généreux pour des moments conviviaux entre amis ou pour savourer un verre de vin rouge en soirée, est sans aucun doute un atout majeur de cette magnifique propriété. La vue sur l'étang du jardin et le château d'Englburg confère au jardin une atmosphère féérique. Un garage double spacieux et une citerne de 5 000 litres pour l'arrosage du jardin complètent ce bien. ===== Conclusion : Cette maison est bien plus qu'une simple propriété – c'est un

lieu où l'on arrive, où l'on se sent chez soi et où l'on a envie de rester. Laissez-vous séduire par l'alliance unique de la nature, du calme et de l'espace. Prenez rendez-vous dès maintenant pour une visite ; nous serons ravis de vous faire découvrir cette magnifique maison.

CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 25166014 - 94104 Tittling**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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