

Ortenburg

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

CODE DU BIEN: 26345022



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 234,39 m² • PIÈCES: 9

CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

- **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: 26345022 - 94496 Ortenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26345022
Surface habitable	ca. 234,39 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	2012
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	399.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	86.80 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

Plans d'étage



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: 26345022 - 94496 Ortenburg

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

Détails des commodités

- 4 neu entstehende Wohnungen
- Seniorengerecht
- Stellplätze vorhanden

CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26345022 - 94496 Ortenburg

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

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

www.von-poll.com