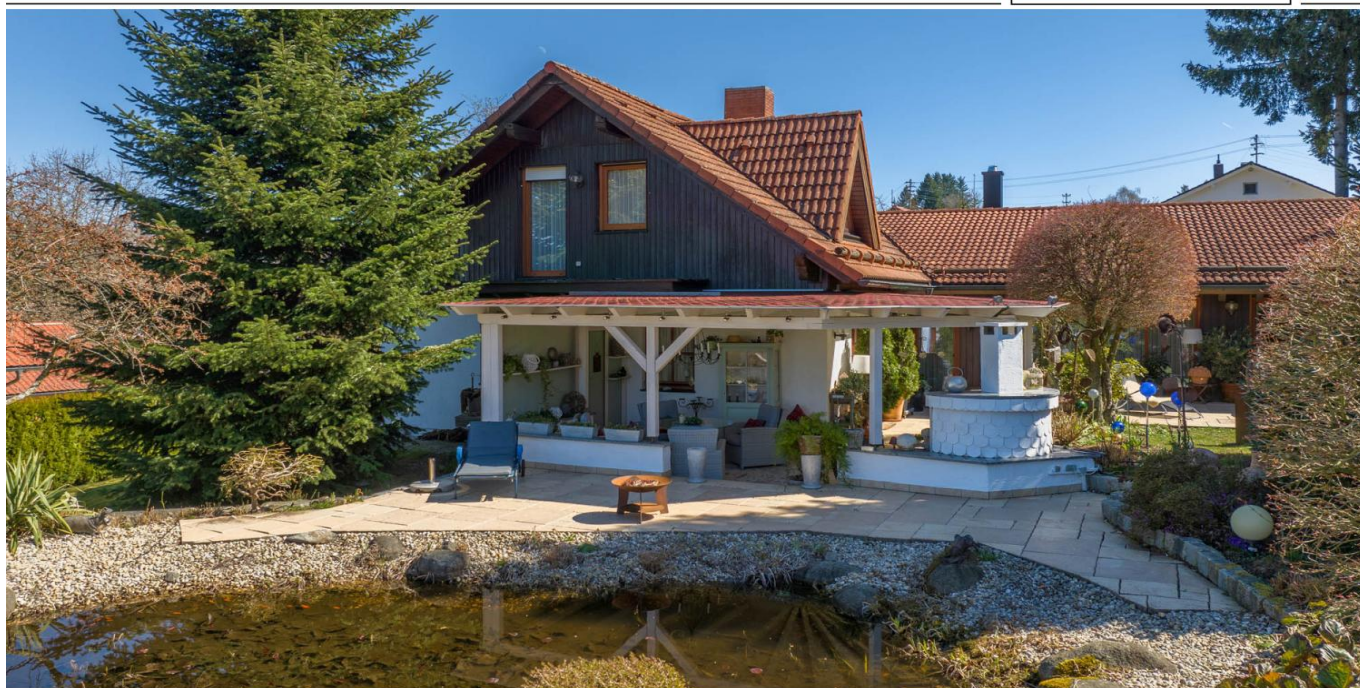


Tittling

# Éljen kilátással: Jól karbantartott ingatlan gyönyörű kültéri résszel, idilli helyen

VP azonosító: 25166014

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175,08 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.148 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Áttekintés

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| VP azonosító    | 25166014                  |
| Hasznos lakótér | ca. 175,08 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 6                         |
| Hálósobák       | 3                         |
| Fürdoszobák     | 2                         |
| Építés éve      | 1992                      |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 575.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2000                                                                                  |
| Felszereltség               | Terasz, Szauna,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha, Erkély                              |

VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |            |                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                        | Olaj       | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 15.04.2035 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 122.10 kWh/m²a      |
|                                                      |            | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
|                                                      |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1992                |

VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az ingatlan



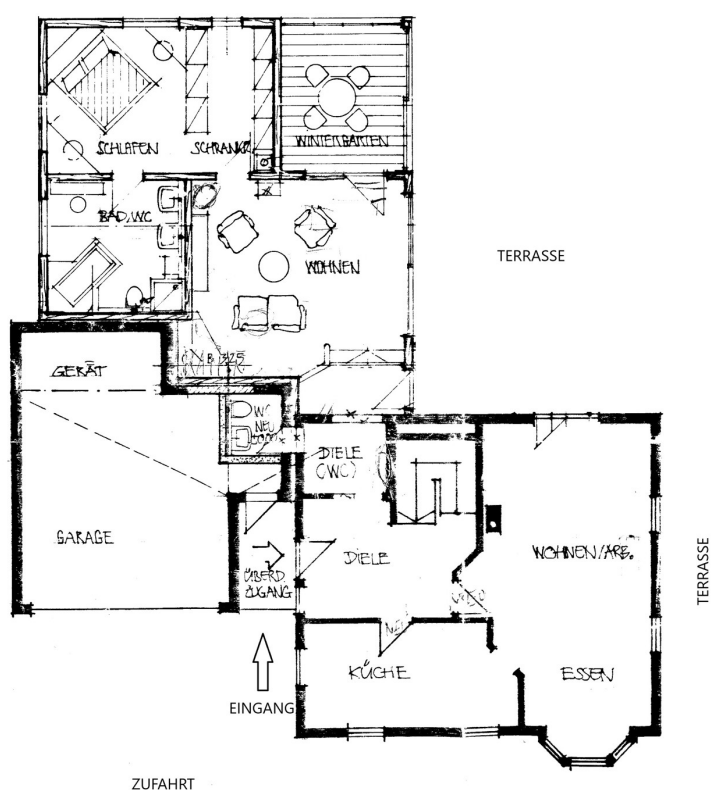
VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

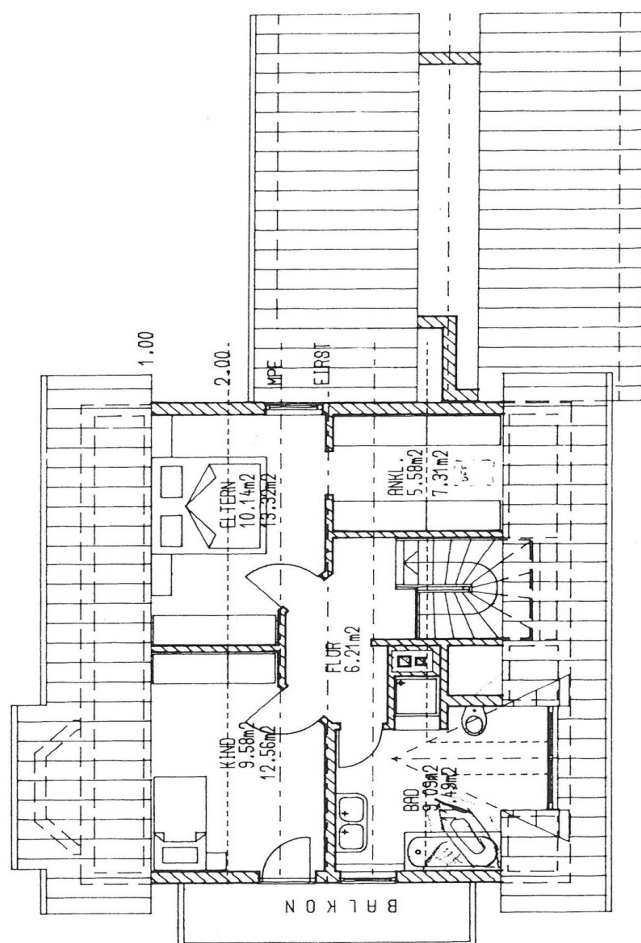
## Az ingatlan

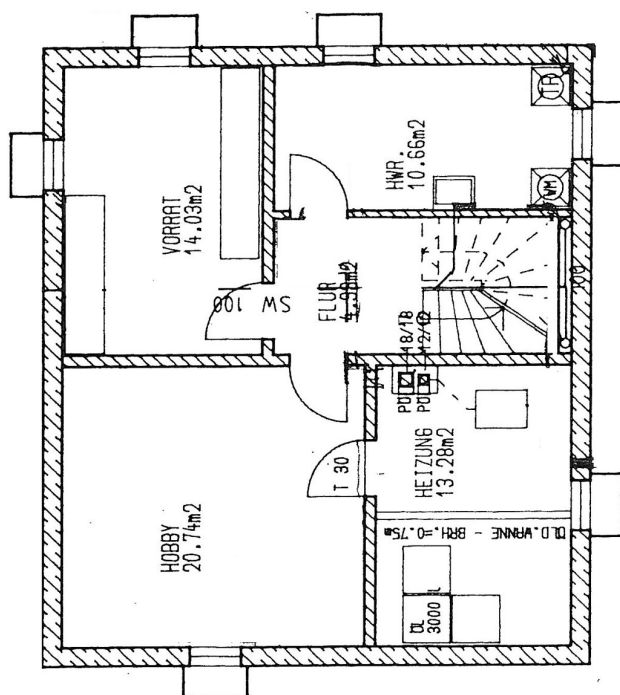


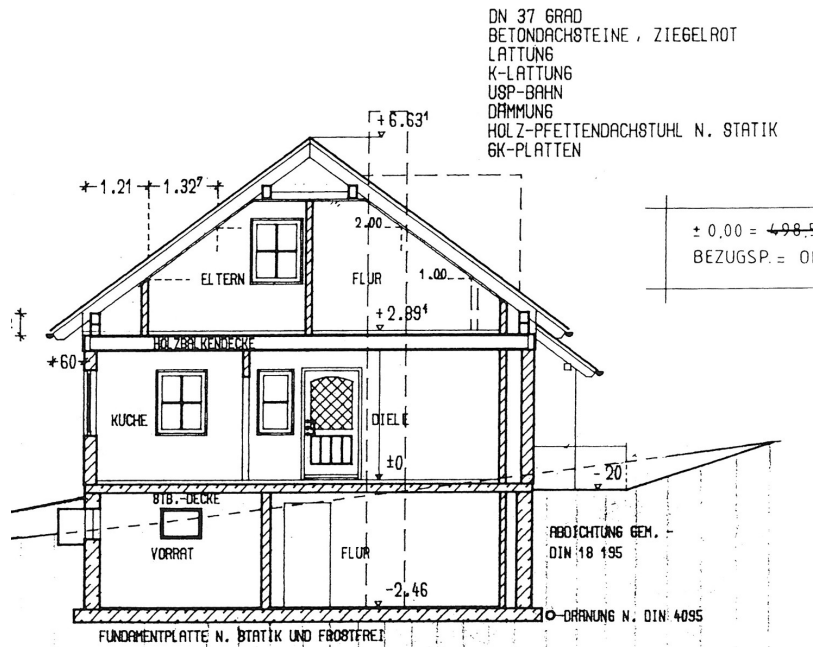
VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Alaprajzok

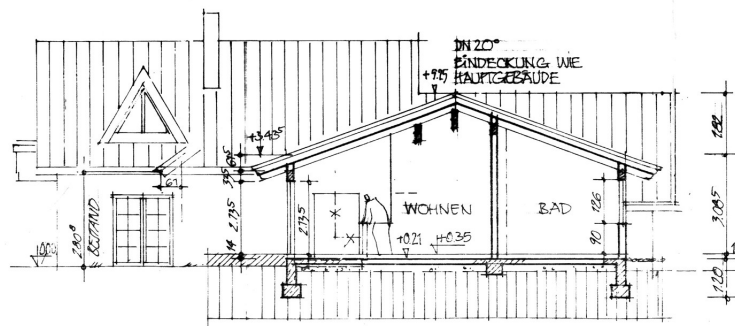








SCHNITT A-A



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Az első benyomás

Éljen kilátással – új otthona idilli helyen Tittlingben. Egy csodálatosan csendes, napos és félreeső helyen, egy csendes zsákutca végén fekszik ez a bájos családi ház, amely ötvözi a biztonságot és az életörömet. A tágas, körülbelül 175 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező ingatlan egy nagyméretű, 2148 m<sup>2</sup>-es telken bőséges teret biztosít a pihenéshez, a pezsgő családi élethez és az egyedi tervezési lehetőségekhez. Az 1992-ben épült eredeti házat (a neves Zenker-Hausbau, ma Bien-Zenker cég egyedi tervezésű előre gyártott háza) 2000-ben bővítették egy modern, látszó tetőszerkezettel és padlófűtéssel ellátott tordalékkal, amelyet a zwieseli Landhausbau Keilhofer épített. ===== Egy otthon, ahol otthon érezheti magát. Már belépéskor is érzi a ház meleg hangulatát: a redonyös fa ablakok, az ácsok által készített tömörfa belső ajtók és a gondosan válogatott padlóburkolatok, beleértve a parkettát, a csempét, a vinilpadlót és a szőnyeget, otthonos légkört teremtenek. A tágas étkező kiugró ablakkal és cserépkályhával hangulatos estékre csábít – a kályhabetétet nemrégiben cserélték. A hozzá tartozó fedett terasz kiterjeszti a lakóteret a természetbe, és lélegzetelállító kilátást nyújt a szépen parkosított kertre és a tóra. A földszintet a fő nappali teszi teljessé, szabadon hagyott tetőszerkezettel, üvegajtós kandallóval, a télikertbe való kijárással, valamint egy tágas hálószobával, amelyhez egy nagyméretű, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba tartozik. ===== Hely a családnak és a vendégeknek Az emeleten két gyermekszoba található – az egyikhez egy további játszószooba vagy öltözősarok –, egy másik fürdőszoba, valamint bájos tetőtéri szobák, amelyek minden szobának különleges otthonosságot kölcsönöznek. A tetőtérben található tárolóhely további helyet biztosít a holmijainak. Wellness, technológia és kényelem Az alagsor privát menedékké válik: Egy kis wellness oázis szaunával, pezsgőfürdővel, zuhanyzóval és pihenőszobával csábít a kikapcsolódásra. Az alagsorban mosókonyha, kazánház és egyéb praktikus háztartási helyiségek is találhatóak. Az ingatlant olajtűzelésű központi fűtés és cserépkályha fűti – mindkettő jó állapotban van. ===== Élvezze a természetet és a kilátást. Az érett és félreeső telek csodálatosan csendes és nagyrészt sík – ideális játékra, kertészkedésre vagy egyszerű pihenésre. A tágas, többnyire fedett terasz grillezovel és rengeteg hellyel a barátokkal való hangulatos összejövetelekhez, vagy csak egy pohár pihentető vörösborhoz este, minden bizonnyal ennek a gyönyörű ingatlannak a fénypontja. A kerti tóra és az Englburg várra nyíló kilátás mesészerű hangulatot kölcsönöz a kertnek. A tágas dupla garázs és az 5000 literes kerti öntözőtartály teszi teljessé a kínálatot. ===== Összegzés: Ez a ház több mint egy ingatlan – ez egy hely, ahová megérkezhet, otthon érezheti magát és megszállhat. Engedje, hogy magával ragadja a természet, a nyugalom és a tér különleges kombinációja. Egyeztessen időpontot a megtekintésre most – örömmel mutatjuk meg Önnek ezt a csodálatos otthont személyesen is.

VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling**

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25166014 - 94104 Tittling

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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