

Ortenburg

# Kernsaniertes Traumhaus mit Wintergärten & Aussichtslage

*Codice oggetto: 26166014*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204,07 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 920 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26166014
Superficie netta	ca. 204,07 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

**Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Olio</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.10.2034</b>	Consumo finale di energia	<b>74.30 kWh/m²a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1977</b>

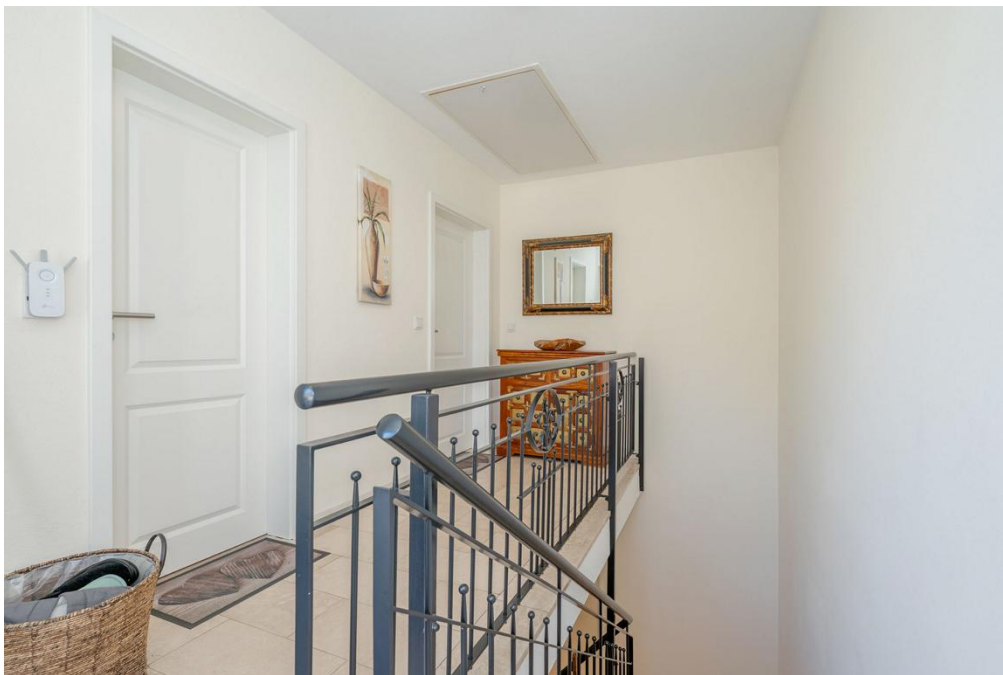
Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IFR Institut  
10.12.2017, 2.2018 Makler

10.12.2017  
07.12.2018 BRG-00-26

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)

Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



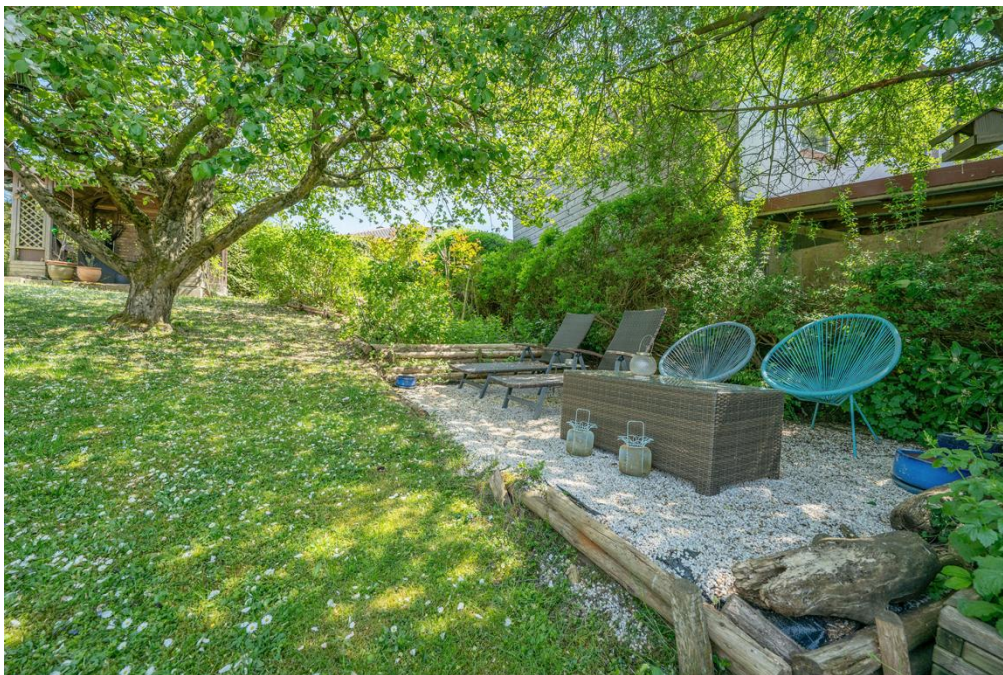
Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



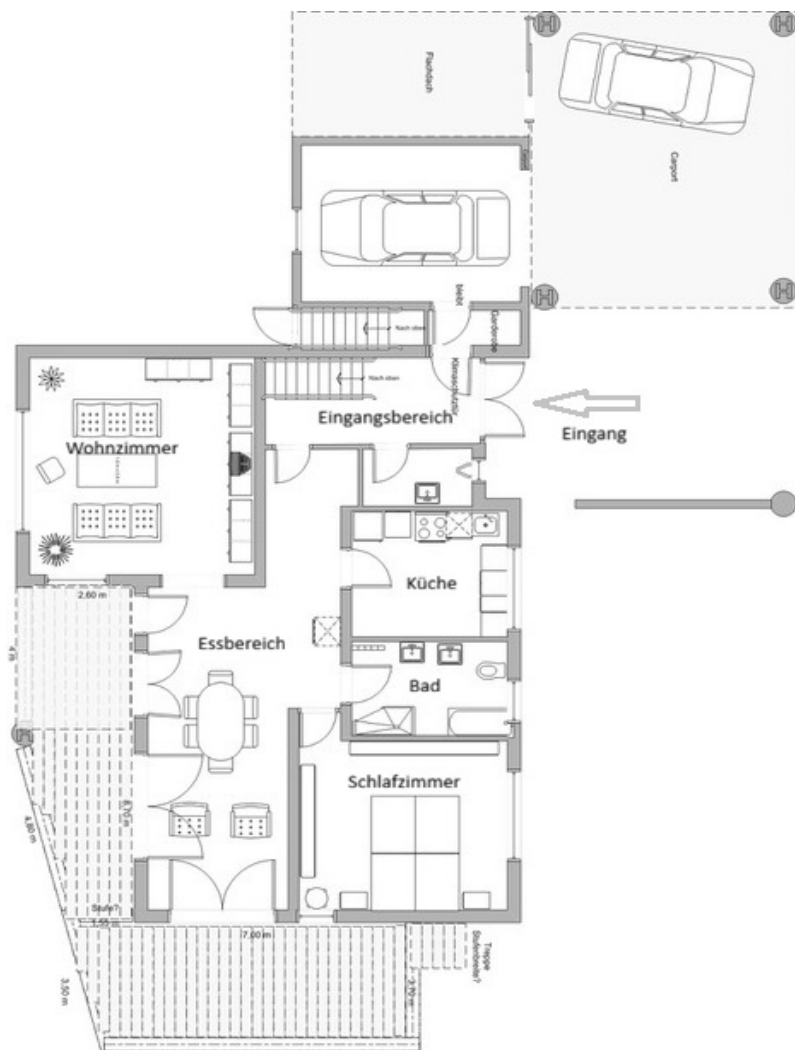
Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## **Una prima impressione**

**Willkommen an einem Ort, an dem man nicht einfach nur wohnt, sondern wirklich ankommt. Dieses außergewöhnlich hochwertig kernsanierte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Ortenburg verbindet Großzügigkeit, Privatsphäre und moderne Wohnqualität auf beeindruckende Weise.**

**Die Immobilie aus dem Jahr 1977 wurde nach dem Erwerb über rund zwei Jahre hinweg vollständig kernsaniert und mit enormem Aufwand modernisiert. Laut Eigentümerangaben flossen dabei über 400.000 € in die Sanierung – sämtliche Arbeiten wurden durch namhafte Fachfirmen aus der Region ausgeführt. Entstanden ist ein Haus, das heute den Komfort eines modernen Neubaus mit dem Charme eines gewachsenen Grundstücks vereint.**

**Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, hochwertige lackierte Eichendielen, moderne Fensterflächen und ein stilvoller Kachelofen schaffen ein elegantes und gleichzeitig unglaublich wohnliches Ambiente. Die drei hochwertig errichteten Wintergärten mit spezieller Verglasung und großzügigen Glasschiebetüren erweitern den Wohnraum harmonisch nach außen und sorgen ganzjährig für ein außergewöhnliches Wohngefühl.**

**Das Erdgeschoss wurde nahezu barrierefrei gestaltet und bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Wintergarten und Balkonterrasse mit Gartenzugang, eine separate Küche, ein großes Schlafzimmer, modernes Bad mit großer bodentiefer Dusche und Badewanne, Gäste-WC sowie einen einladenden Eingangsbereich mit direktem Zugang zur Garage und zum Doppel-Carport. Im Untergeschoss befinden sich bis zu drei weitere Schlafzimmer, ein zusätzliches Badezimmer, eine gemütliche Weinstube, ein Hauswirtschaftsraum, ein großer Wintergarten. Die Räume sind flexibel nutzbar für Gäste, Hobby oder Homeoffice.**

**Auch technisch wurde das Haus umfassend modernisiert: neue 3-fach-verglaste Fenster mit Sicherheitsverriegelung, erneuerte Wasserleitungen, nahezu vollständig erneuerte Elektrik, LAN-Verkabelung, Alarmanlage, moderne Viessmann-Ölheizung (Baujahr 2015) sowie hochwertige Türen und Ausstattungen namhafter Hersteller. Der Energieverbrauch liegt bei sehr guten 74,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse B.**

**Der liebevoll angelegte Garten mit altem Baumbestand bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten und wurde im Zuge der Kernsaniierung ebenfalls umfassend neugestaltet. Besonders hervorzuheben ist ein bereits vorbereiteter, angenehm uneinsehbarer Bereich für einen Aufstellpool oder alternativ ein Gartenhaus. Direkt**

**unterhalb des großen Balkons beziehungsweise Decks wäre zudem problemlos Platz für eine Gartendusche vorhanden – auch dies wurde bei der Planung bereits berücksichtigt.**

**Das Haus wurde seit Abschluss der Sanierung nur sehr eingeschränkt genutzt und befindet sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand. Große Renovierungen oder Modernisierungen sind nicht erforderlich – hier heißt es tatsächlich: einziehen und genießen**

**Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## **Dettagli dei servizi**

- **Vollständig kernsaniertes Wohnhaus**
- **Hochwertige Fachfirmen-Ausführung**
- **Ruhige Aussichtslage**
- **Gewachsenes Wohngebiet**
- **Große Privatsphäre im Garten**
- **Drei hochwertige Wintergärten**
- **Große Balkonterrasse mit Gartenzugang**
- **Individuell gefertigtes Balkongeländer**
- **Nahezu barrierefreies Erdgeschoss**
- **Hochwertige Eichendielen**
- **Stilvoller Kachelofen**
- **Große, lichtdurchflutete Räume**
- **Moderne 3-fach-Verglasung**
- **Sicherheitsverriegelte Fenster**
- **Alarmanlage vorhanden**
- **LAN-Verkabelung im Haus**
- **Fast komplette Elektroerneuerung**
- **Neue Wasserleitungen**
- **Viessmann-Ölheizung Baujahr 2015**
- **Energieeffizienzklasse B**
- **Endenergieverbrauch nur 74,3 kWh**
- **Große Garage mit Doppel-Carport**
- **Automatisches Garagentor**
- **Hochwertige Pflasterarbeiten**
- **Uneinsehbarer Poolbereich vorbereitet**
- **Platz für Gartendusche**
- **Liebevoll angelegter Garten**
- **Gemütliche Weinstube**
- **Mehrere flexible Nutzräume**
- **Perfekt für Homeoffice**
- **Hochwertige Badezimmer**
- **Zwei Küchen**
- **Ruhige, hilfsbereite Nachbarschaft**
- **Kein Renovierungsstau**
- **Sehr gepflegter Gesamtzustand**

**Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## **Tutto sulla posizione**

Ortenburg zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im niederbayerischen Landkreis Passau und verbindet auf angenehme Weise ruhiges Wohnen mit einer überraschend starken Infrastruktur. Der Markort bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Ruhesuchende, Berufspendler oder Menschen, die Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf die wichtigen Dinge des täglichen Lebens verzichten zu wollen.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Banken, Gastronomie, Kindergarten sowie Schulen befinden sich direkt im Ort und sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Freizeit und Erholung kommen hier nicht zu kurz: Das bekannte Freibad Ortenburg, zahlreiche Rad- und Wanderwege, der Wildpark Schloss Ortenburg sowie verschiedene Sport- und Gesundheitsangebote sorgen für einen hohen Freizeitwert. Besonders beliebt ist zudem die Nähe zur Thermen- und Golfregion Bad Griesbach mit ihren renommierten Golfplätzen und Wellnessangeboten.

Die Immobilie selbst befindet sich in angenehm ruhiger Wohnlage innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes ohne typischen Neubaucharakter. Gerade diese gewachsene Umgebung mit gepflegter Nachbarschaft, eingewachsenen Gärten und wenig Verkehr macht den besonderen Reiz dieser Lage aus. Vom Haus und Garten aus genießt man ein angenehmes Maß an Privatsphäre sowie schöne Ausblicke ins Grüne.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Stadt Passau ist in kurzer Zeit erreichbar, ebenso Bad Griesbach, Vilshofen oder die Autobahn A3. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch ideal als hochwertiger Zweitwohnsitz oder Rückzugsort im Grünen.

Ein Standort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf selten angenehme Weise miteinander verbindet.

**Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26166014 - 94496 Ortenburg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mathias Zank**

---

**Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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