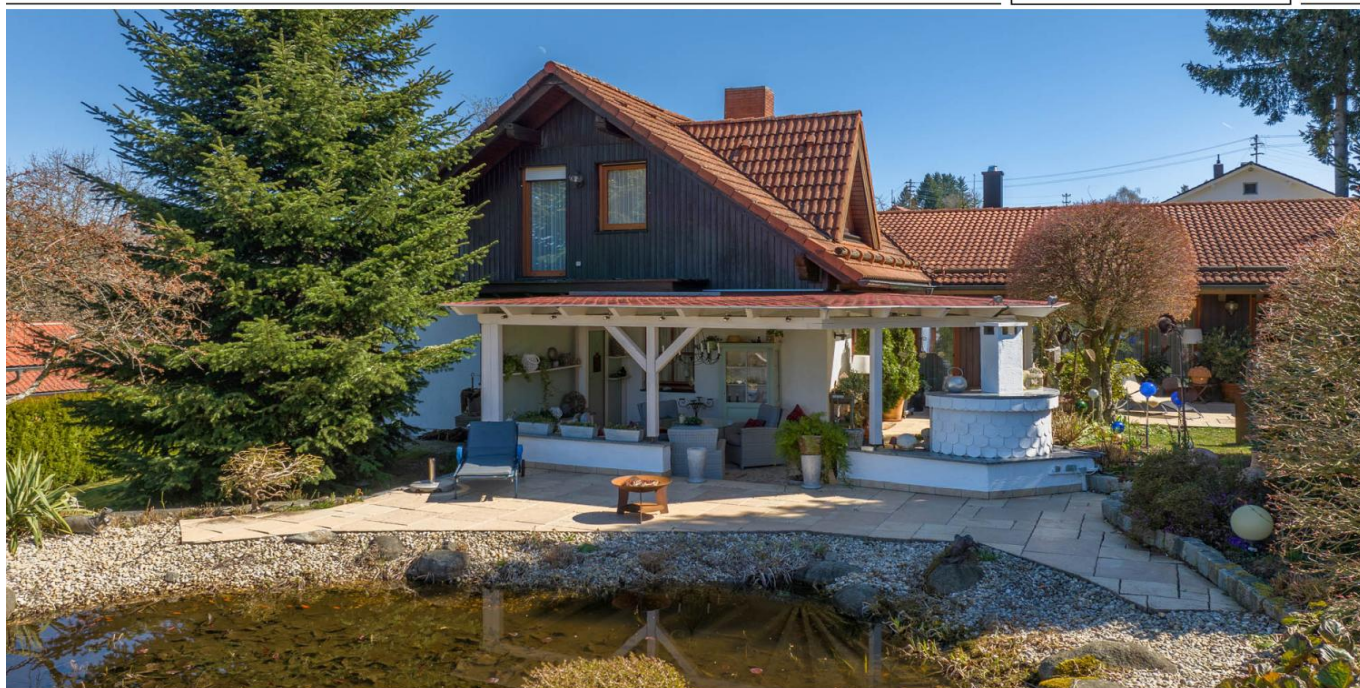


Tittling

Vivere con vista: proprietà ben tenuta con una splendida area esterna in posizione idilliaca

Codice oggetto: 25166014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175,08 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.148 m²

Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

- 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: 25166014 - 94104 Tittling

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25166014
Superficie netta	ca. 175,08 m ²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1992

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.04.2035	Consumo finale di energia	122.10 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà



Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà



Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà



Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà



Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà



Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà



Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà



Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/passau



Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà



Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà



Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà



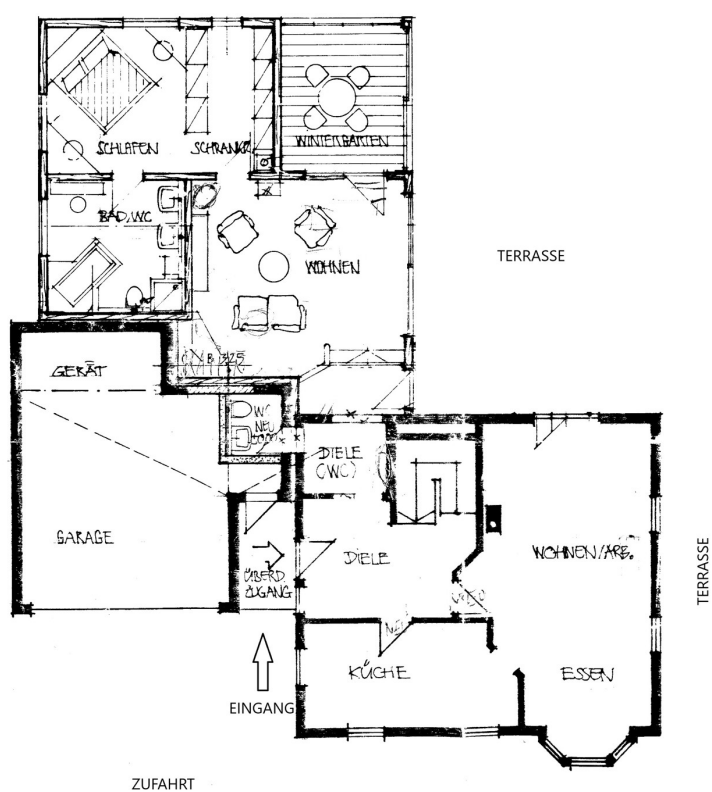
Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

La proprietà

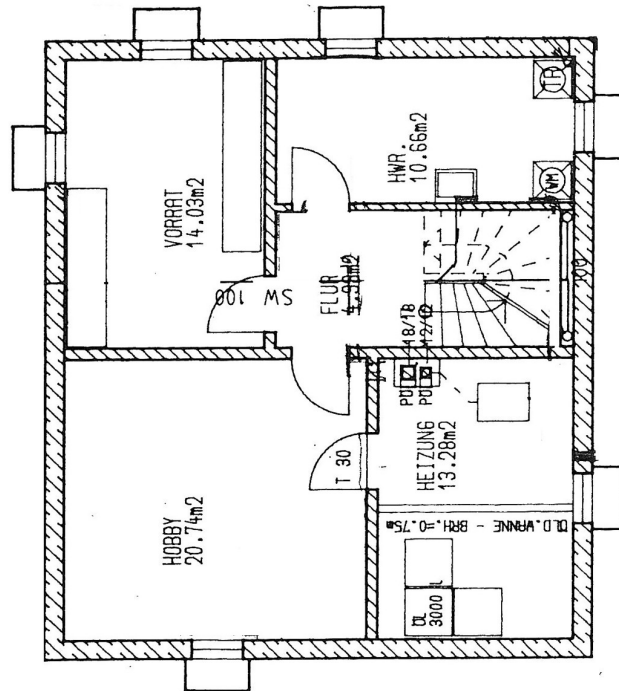


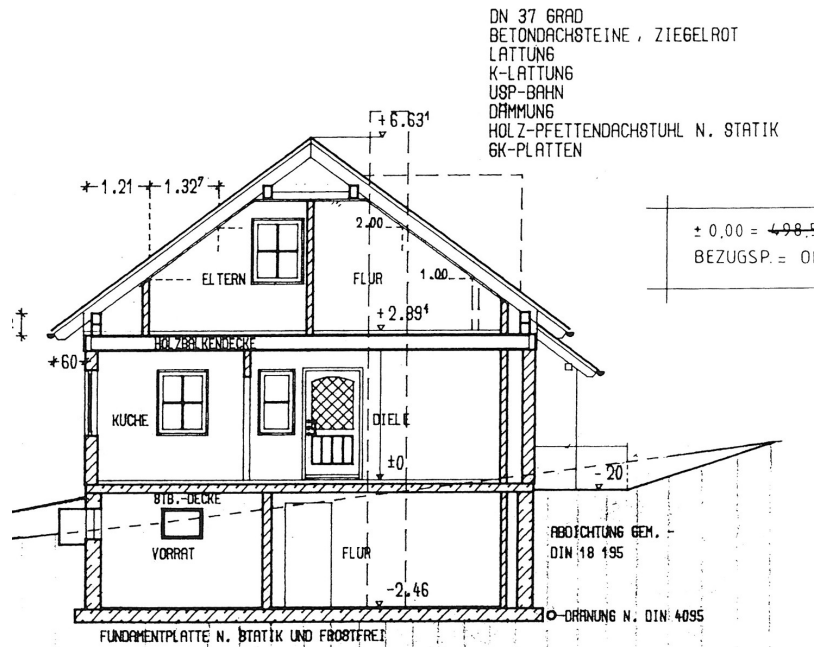
Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

Planimetrie









SCHNITT A-A



SCHNITT A-A

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: 25166014 - 94104 Tittling

Una prima impressione

Vivere con vista: la vostra nuova casa in una posizione idilliaca a Tittling. Immersa in una posizione meravigliosamente tranquilla, soleggiata e appartata, alla fine di una tranquilla strada senza uscita, questa affascinante casa indipendente offre un luogo che unisce sicurezza e gioia di vivere. L'ampia proprietà, con circa 175 m² di superficie abitabile su un generoso terreno di 2.148 m², offre ampio spazio per il relax, una vivace vita familiare e possibilità di progettazione personalizzate. La casa originale, costruita nel 1992 (una casa prefabbricata progettata su misura dalla rinomata azienda Zenker-Hausbau, ora Bien-Zenker), è stata ampliata nel 2000 con un moderno ampliamento con capriate a vista e riscaldamento a pavimento, realizzato da Landhausbau Keilhofer di Zwiesel.

===== Una casa per sentirsi a casa. Fin dall'ingresso, si percepisce l'atmosfera calda della casa: finestre in legno con persiane, porte interne in legno massello realizzate da falegnami e pavimenti accuratamente selezionati, tra cui parquet, piastrelle, vinile e moquette, creano un'atmosfera accogliente. L'ampia zona pranzo con la sua vetrata e la stufa in maiolica invita a trascorrere serate intime – l'inserito della stufa è stato recentemente sostituito. L'adiacente terrazza coperta estende lo spazio abitativo nella natura e offre una vista mozzafiato sul giardino curato con il suo laghetto. Il soggiorno principale con capriate a vista, camino con porta a vetri, accesso alla veranda e una spaziosa camera da letto con un ampio bagno privato con luce naturale completano il piano terra. ===== Spazio per la famiglia e gli ospiti Al piano superiore, troverete due camere da letto per bambini, una delle quali con una sala giochi o una zona spogliatoio, un altro bagno e graziose mansarde che conferiscono a ogni stanza un'atmosfera particolarmente accogliente. Un ripostiglio in mansarda offre ulteriore spazio per i vostri effetti personali. Benessere, tecnologia e comfort Il seminterrato diventa un rifugio privato: una piccola oasi benessere con sauna, vasca idromassaggio, doccia e sala relax invita a rilassarsi. Il seminterrato comprende anche una lavanderia, un locale caldaia e altri pratici locali di servizio. La proprietà è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio e da una stufa in maiolica, entrambi in buone condizioni. ===== Godetevi la natura e il panorama. Il terreno maturo e appartato è meravigliosamente tranquillo e in gran parte pianeggiante, ideale per giocare, fare giardinaggio o semplicemente rilassarsi. L'ampia terrazza, per lo più coperta, con un camino per barbecue e tanto spazio per intime riunioni con gli amici o semplicemente per un rilassante bicchiere di vino rosso la sera, è sicuramente il punto forte di questa splendida proprietà. La vista sul laghetto del giardino e sul Castello di Englbürg conferisce al giardino un'atmosfera da favola. Un ampio garage doppio e una cisterna da 5.000 litri per l'irrigazione del giardino completano l'offerta. ===== Conclusione: questa casa è più di una semplice proprietà: è un luogo in cui arrivare, sentirsi a casa e soggiornare.

Lasciatevi conquistare dalla speciale combinazione di natura, tranquillità e spazio.
Prenotate subito un appuntamento per una visita: non vediamo l'ora di mostrarvi di
persona questa meravigliosa casa.

Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 122.10 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25166014 - 94104 Tittling

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com