Ortenburg

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Parkettkomfort

Objektnummer: 26345011



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58.32 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26345011
Wohnfläche	ca. 58.32 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2012

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie

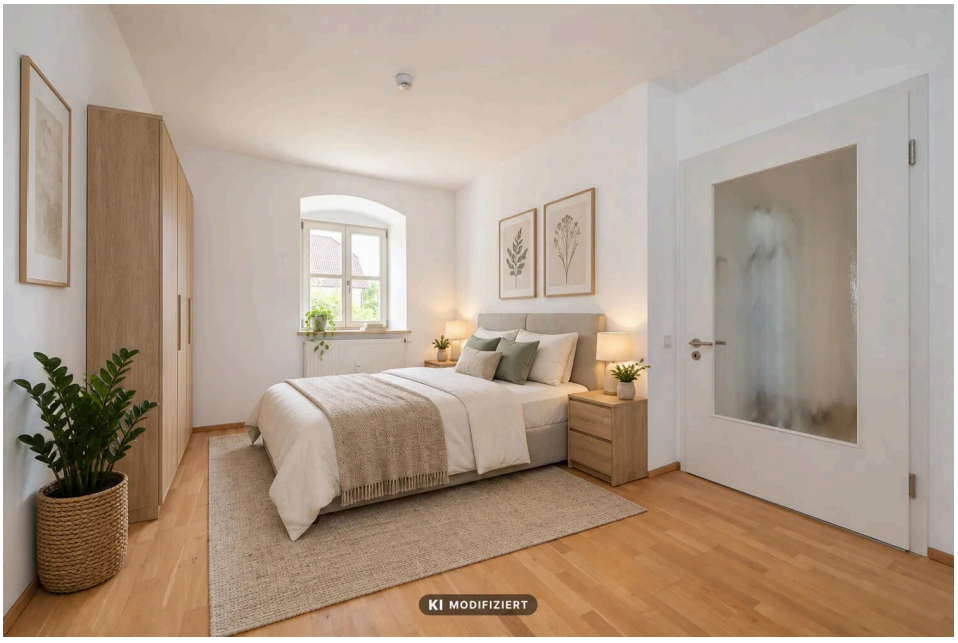




Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Ein erster Eindruck

In einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 2012 präsentiert sich diese hochwertige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58,32 m². Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, ihre gehobene Ausstattungsqualität sowie ein ansprechendes Wohnumfeld.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 Zimmer, darunter ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Schlafzimmer bietet optimale Voraussetzungen für einen Rückzugsort und ist, ebenso wie das Wohnzimmer, mit hochwertigem, hellem Parkettboden ausgestattet. Das Badezimmer glänzt mit großformatigen weißen Wandfliesen, zeitlosem Design, bodengleicher Dusche sowie zwei Fenstern, die für eine angenehme Belichtung sorgen.

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer, das durch die drei großen Fenster und eine doppelteilige Balkontür viel Licht erhält und einen direkten Zugang zum Balkon bietet. Von hier aus genießen Sie den Blick ins gepflegte, begrünte Wohnumfeld. Die Raumaufteilung ist offen und einladend. Eine Diele verbindet alle Räume sinnvoll miteinander.

Die separate Küche ist modern gestaltet und bietet mit Einbauschränken in Holzoptik und dazu passenden weißen Fronten einen funktionalen sowie ansprechenden Platz zum Kochen. Der Boden ist gefliest und sorgt für eine pflegeleichte Handhabung im Alltag. Es stehen Ihnen alle notwendigen Anschlüsse und ausreichend Stauraum zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist der eigene Balkon, der vom Wohnzimmer aus begehbar ist und den Blick ins Grüne öffnet – eine angenehme Erweiterung des Wohnraums an warmen Tagen.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung, die ganzjährig für wohlige Temperaturen sorgt. Die gesamte Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard und bietet hohen Wohnkomfort. Große Fensterflächen garantieren helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Gebäude besticht zudem durch eine ansprechende, freundliche Fassade in Gelb mit weißen Akzentuierungen sowie klassische architektonische Elemente wie Satteldach und Rundbogenfenster. Die gepflegten Außenanlagen unterstreichen das attraktive Gesamtbild der Wohnanlage mit begrünten Flächen und Wegen, die harmonisch in die Umgebung eingebettet sind.

Zusammengefasst erwartet Sie hier eine Wohnung, die sich durch ihre moderne Anmutung, die wertige Ausstattung und einen stimmigen Grundriss auszeichnet. Die zentrale Lage innerhalb der Anlage und das ruhige, gepflegte Umfeld runden das Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Ausstattung und Details

- 2 Zimmer
- Seniorengerecht
- Erdgeschoss
- Balkon (durch leichte Hanglage)
- Einbauküche
- Bad mit Fußbodenebener Dusche

Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26345011 - 94496 Ortenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com