Ortenburg

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

Objektnummer: 26345022



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234.39 m² • ZIMMER: 9

Objektnummer: 26345022 - 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: 26345022 - 94496 Ortenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26345022
Wohnfläche	ca. 234.39 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2012
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26345022 - 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: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie

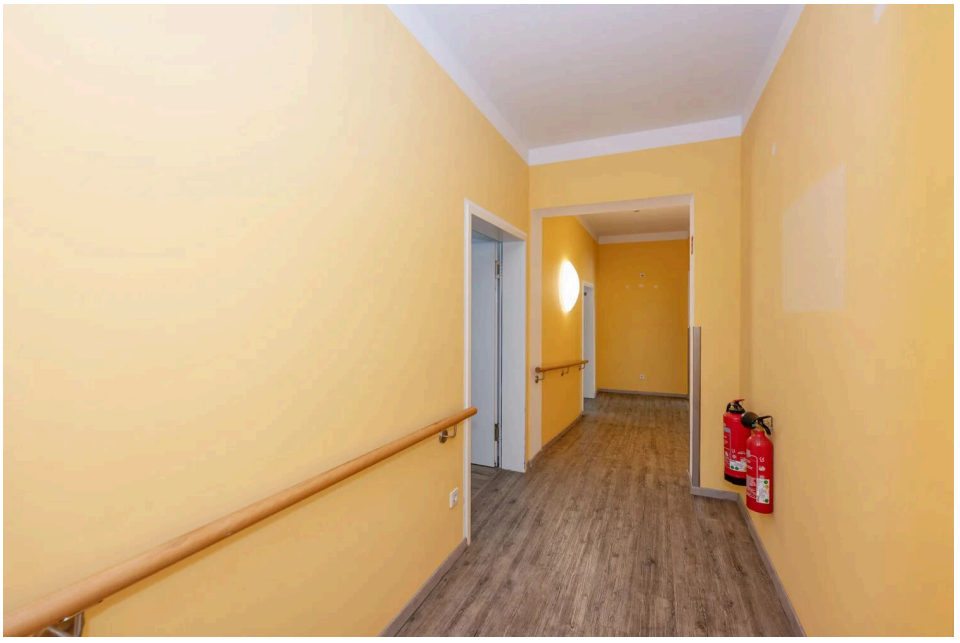




Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie

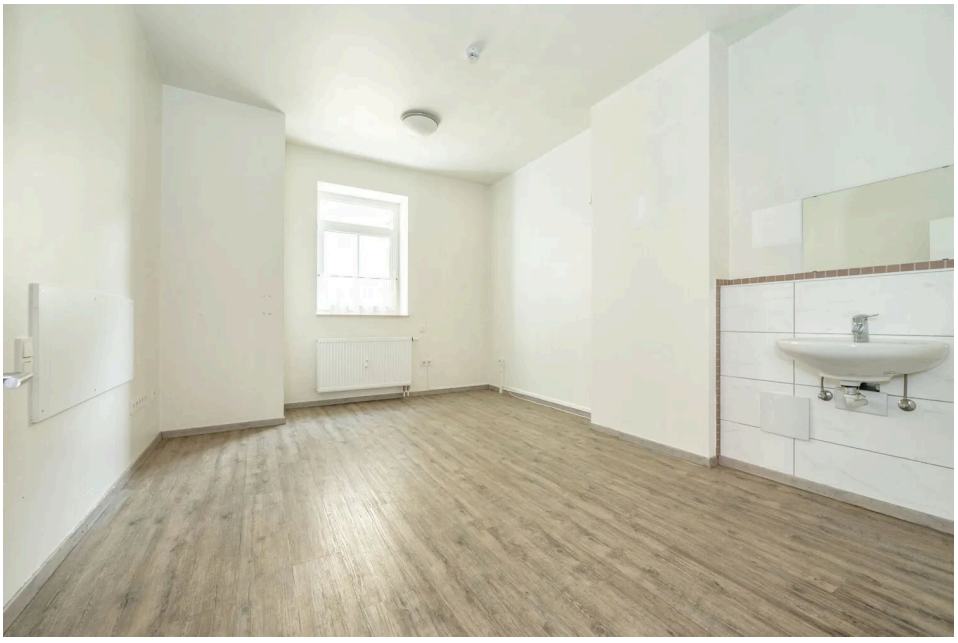




Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345022 - 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: 26345022 - 94496 Ortenburg

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26345022 - 94496 Ortenburg

Ausstattung und Details

- 4 neu entsehende Wohnungen
- Seniorengerecht
- Stellplätze vorhanden

Objektnummer: 26345022 - 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: 26345022 - 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: 26345022 - 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