Ortenburg

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Whirlpool und Holzcharme im ruhigen Weiler

Objektnummer: 26345030



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 734 m²

Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

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

Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26345030
Wohnfläche	ca. 151 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1889
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	01.10.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	168 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1889

Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

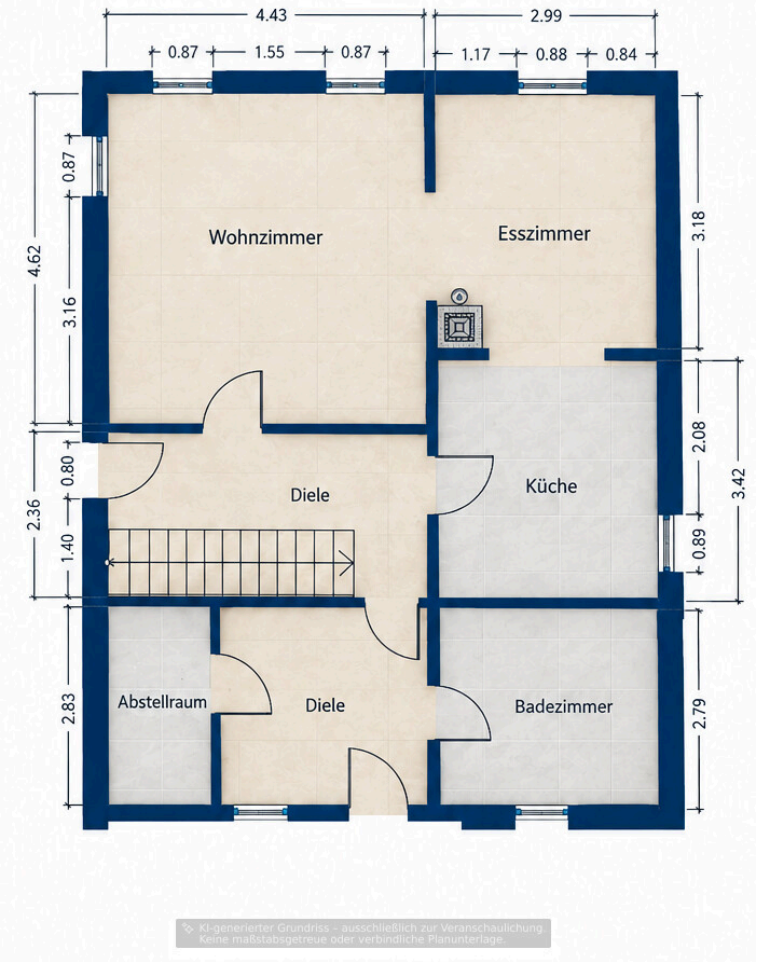
Die Immobilie

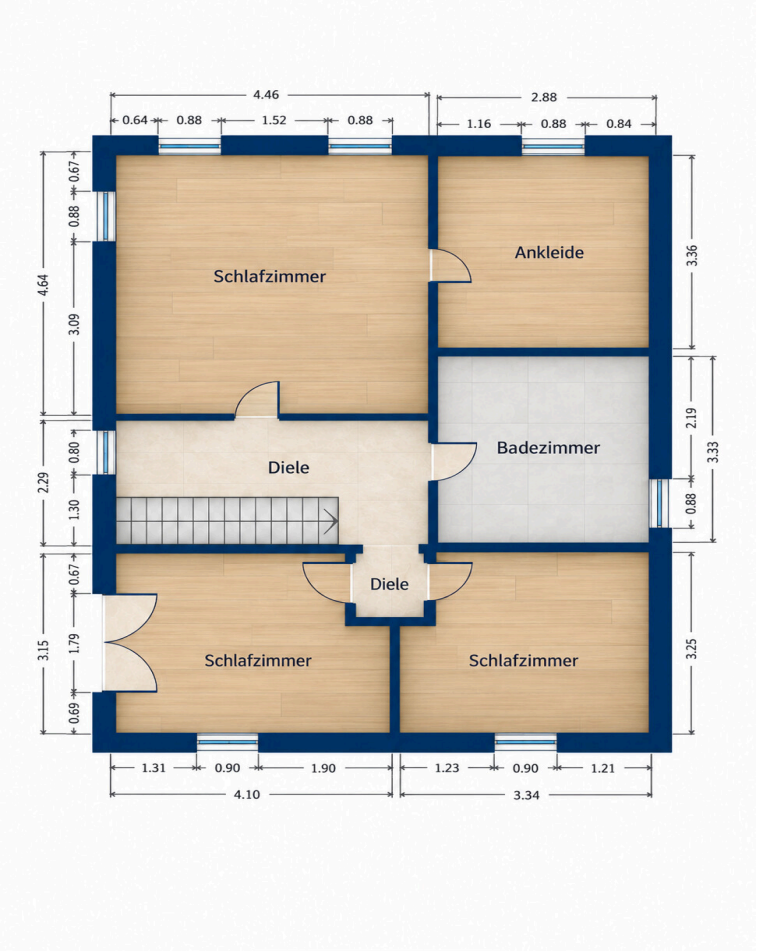




Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

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: 26345030 - 94496 Ortenburg

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Grundstücks fällt die ruhige Lage auf, wie sie nur ein kleiner Weiler fernab großer Durchgangsstraßen bieten kann. Das 1889 erbaute Haus wurde seit dem Jahr 2000 umfassend modernisiert.

Im Eingangsbereich empfängt einen direkt die für das Haus typische Mischung aus Moderne und Tradition. Hier werden die Modernisierungen – neue Böden und Türen – sofort sichtbar, gleichzeitig wird der Blick auf die von einer Vitrine umgebenen alten Holzbalken gelenkt.
Die im Jahr 2001 erneuerte Einbauküche ist funktional ausgestattet. Neben den klassischen Elektrogeräten verfügt sie auch über einen Holzofen, der Moderne mit Tradition verbindet.
Im angrenzenden Esszimmer, das man durch den offen gestalteten Übergang aus der Küche erreicht, wird das Thema Holz weiter aufgegriffen. Durch die Holzvertäfelungen und die gemütliche Eckbank entsteht eine Wohlfühlatmosphäre und man kann sich gut vorstellen, hier gemütliche Abende zu verbringen. Weiter geht es in das Wohnzimmer, in dem ein Kaminofen für Wärme sorgt. Die Holzdecken und Wandvertäfelungen schaffen einen Rahmen, der Behaglichkeit ausstrahlt, ohne aufdringlich zu wirken. Auf rund 151 Quadratmetern verteilen sich sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer.

Zwei Bäder – das eine im Erdgeschoss (modernisiert 2006), das andere im Obergeschoss (modernisiert 2024) – setzen sachliche Akzente. Großzügige Duschen, feine Armaturen und sorgfältig gewählte Fliesen treffen auf liebevoll integrierte Details wie Holzoberflächen und stilvolle Spiegel. Elektroheizungen sorgen in Kombination mit dem Kamin für angenehme Temperaturen.

Die Zimmer im Obergeschoss werden über Elektroheizungen oder Einzelöfen beheizt. Im Erdgeschoss sorgt vor allem der Kaminofen im Wohnzimmer für angenehme Wärme.

Zusätzlich gibt es noch einen kleinen Kellerraum und ein großes, nicht ausgebautes Dachgeschoss. Hier besteht auch noch Raum für Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Draußen erweitert sich der Lebensraum auf der Terrasse. Überdacht und mit einem Whirlpool ausgestattet und bietet sie einen Blick ins Grüne. Der 734 Quadratmeter große Garten bietet Möglichkeiten, die Jahreszeiten zu erleben – sei es bei einem Kaffee am Morgen, bei Gesprächen im Freien oder bei einem Bad im warmen Wasser.

Die Garage wurde im Jahr 2004 erbaut. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt durch ein elektrisches Flügeltor.

Das Haus verbindet Beständigkeit mit zeitgemäßer Ausstattung und ist bereit für neue Bewohner.

Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Ausstattung und Details

- Whirlpool auf Terrasse
- Ruhige Lage in kleinem Weiler
- Top moderne Bäder
- Elektro Heizungen
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Küche mit Zusätzlichem Holzofen
- elektrisches Garagentor

Objektnummer: 26345030 - 94496 Ortenburg

Alles zum Standort

Das Objekt liegt in einem kleinen Weiler nahe Ortenburg. Der Ort steht für ein ruhiges Wohnumfeld mit Nähe zur Wirtschaftsregion Passau und spricht besonders Menschen an, die ein ruhiges Umfeld schätzen.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich ca. 2 km entfernt. Im nahegelegenen Markt Ortenburg finden sich Kindergärten, Schulen, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch Freizeitangebote wie Spielplätze, Gastronomie und sportliche Möglichkeiten sind gut erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage ein ruhiges Wohnumfeld im Grünen mit einer angenehmen Nähe zu allem, was man im Alltag braucht.

Objektnummer: 26345030 - 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