Tittling

Wohnen mit Weitblick: Gepflegtes Anwesen mit wunderschönem Außenbereich in idyllischer Lage

Número de propiedad: 25166014

PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175,08 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.148 m^2

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

De un vistazo

Número de propiedad	25166014
Superficie habitable	ca. 175,08 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1992

Precio de compra	598.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	15.04.2035

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	122.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

La propiedad

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

La propiedad

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

La propiedad

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

La propiedad

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

La propiedad

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

La propiedad

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

La propiedad

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

La propiedad

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

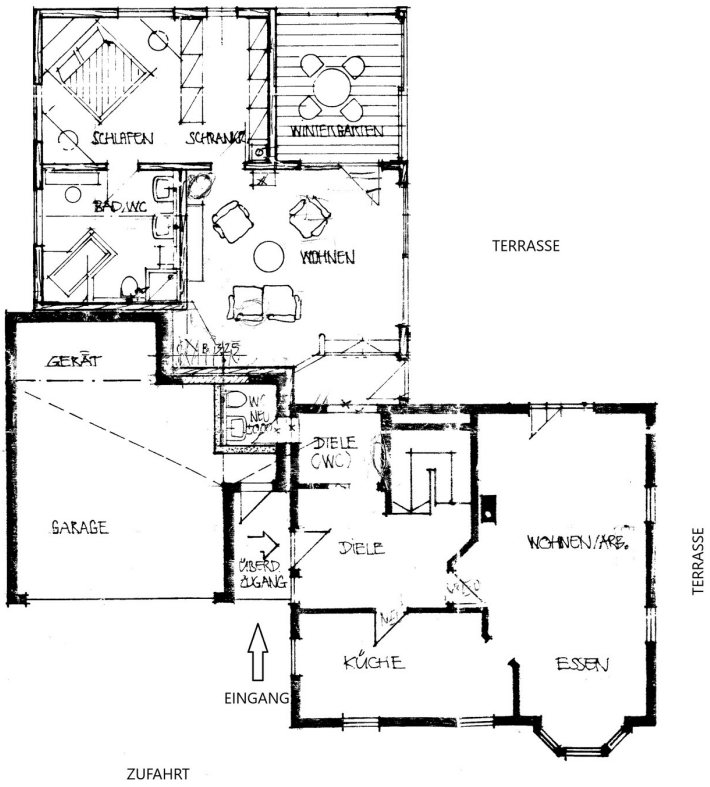
La propiedad

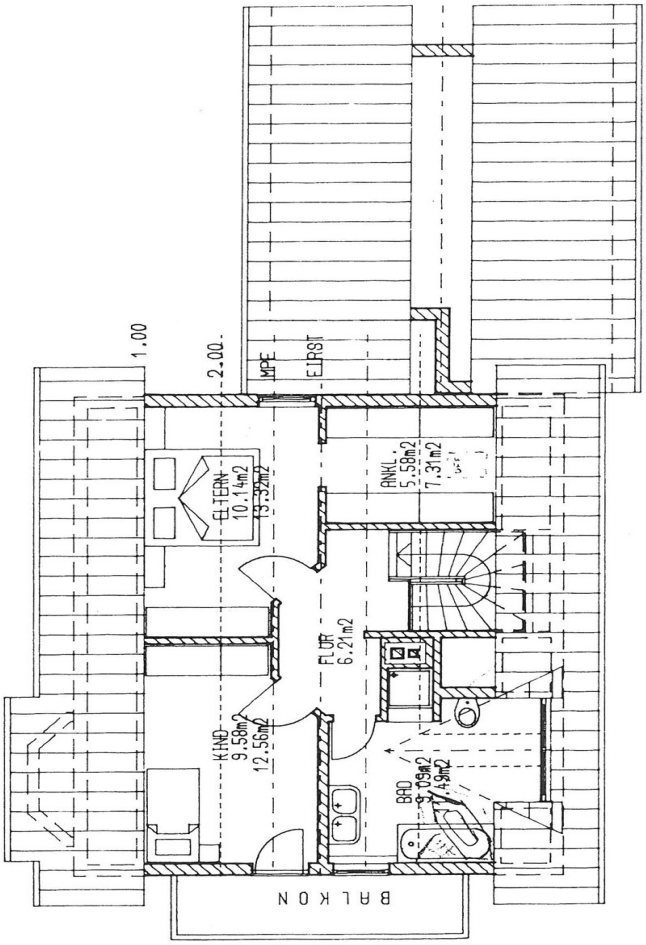
Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

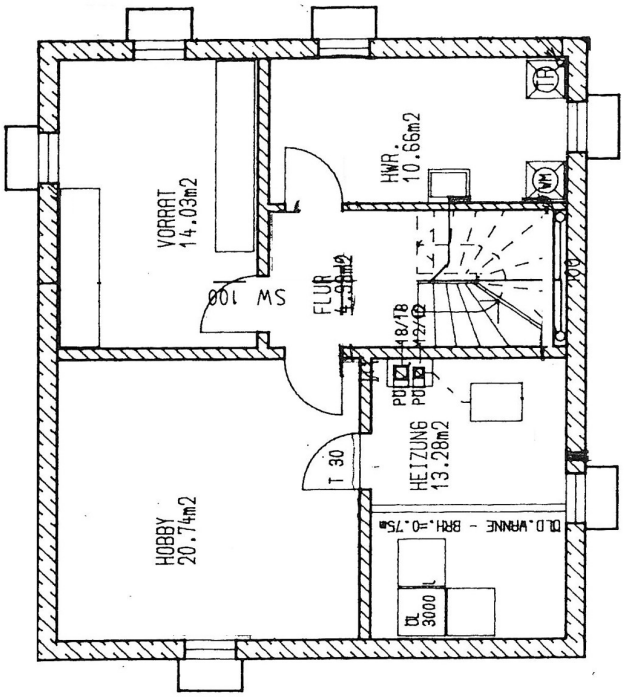
La propiedad

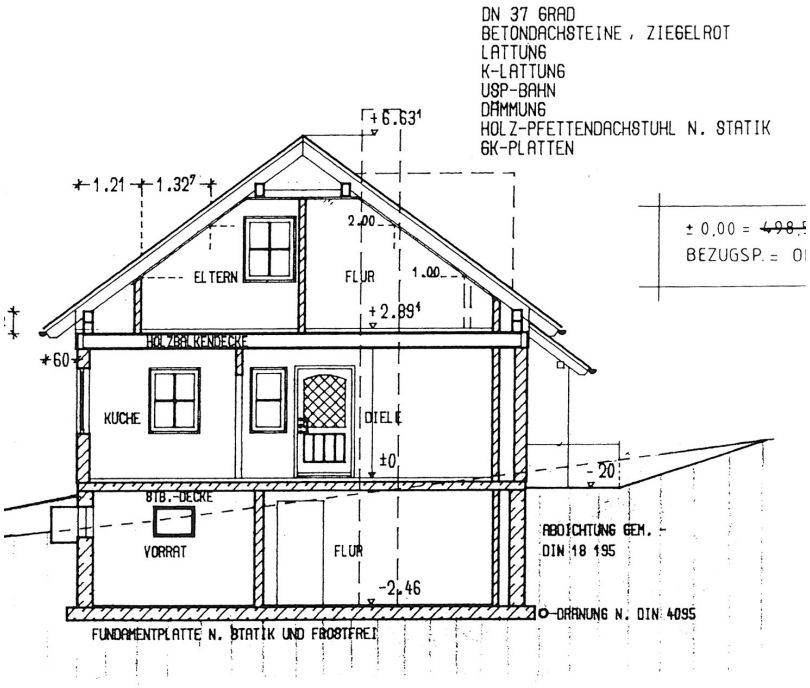
Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

Planos de planta

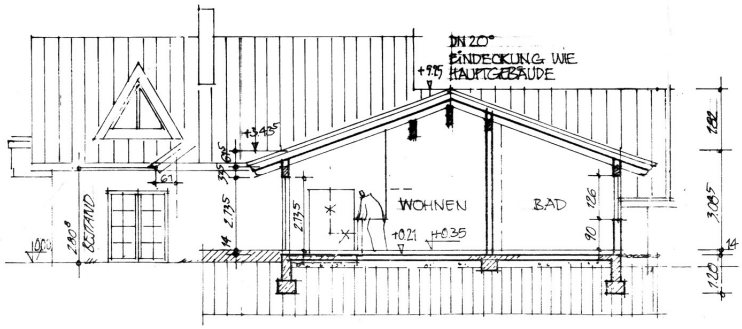



1.00
2.00
WPE
ELIRST
ELTERN
10.14m2
13.32m2
ANKL
5.59m2
7.31m2
FLUR
6.21m2
KIND
9.58m2
12.56m2
BAD
3.09m2
4.9m2
BALKON


VORRAT
14.03m2
HWR.
10.66m2
SW 100
FLUR
T 30
HEIZUNG
13.28m2
HOBBY
20.74m2
OL
3000 L
OLD.WANNE - BRH.=0.75m
PU
PU
WM
TR
300



SCHNITT A-A



SCHNITT A-A

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

Una primera impresión

Wohnen mit Weitblick – Ihr neues Zuhause in idyllischer Lage von Tittling

Inmitten einer traumhaft ruhigen, sonnigen Randlage am Ende einer reinen Anliegersackgasse liegt dieses charmante Einfamilienhaus – ein Ort, der Geborgenheit und Lebensfreude vereint. Die großzügige Immobilie mit ca. 175?m² Wohnfläche auf einem weitläufigen Grundstück von 2.148?m² bietet viel Raum für entspannte Stunden, lebendiges Familienleben und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das ursprüngliche Haus von 1992 (ein individuell geplantes Fertighaus der renommierten Firma Zenker-Hausbau, jetzt Bien-Zenker) wurde im Jahr 2000 mit einem modernen Anbau mit Sichtdachstuhl und Fußbodenheizung von der Firma Landhausbau Keilhofer, Zwiesel erweitert.
======
Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Bereits beim Betreten spürt man die warme Ausstrahlung des Hauses: Holzfenster mit Fensterläden, massive Schreinerholz-Innentüren und liebevoll ausgewählte Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen, Vinyl und Teppich schaffen eine gemütliche Atmosphäre. Der großzügige Essbereich mit Erker und Kachelofen lädt zu behaglichen Abenden ein – der Einsatz des Ofens wurde erst vor kurzer Zeit erneuert. Die angrenzende überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum in die Natur und bietet einen traumhaften Blick in den liebevoll angelegten Garten mit Gartenteich.

Das Haupt-Wohnzimmer mit offenem Sichtdachstuhl, Kamin mit Sichtglas, Zugang zum Wintergarten sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit großzügigem En-Suite-Tageslichtbad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.
======
Raum für Familie und Gäste

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Kinderzimmer -eins davon mit zusätzlichem Spiel- oder Ankleidebereich, ein weiteres Bad sowie charmante Mansarden, die jedem Raum eine besondere Gemütlichkeit verleihen. Im Dachgeschoss bietet ein Speicher zusätzlichen Stauraum.

Wellness, Technik & Komfort

Das Kellergeschoss wird zum privaten Rückzugsort: Eine kleine Wellness-Oase mit Sauna, Whirlpool, Dusche und Ruheraum lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird das Untergeschoss durch eine Waschküche, Heizraum und weitere praktische Nebenräume. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung und einen Kachelofen – beides in gutem Zustand.
======
Natur und Ausblick genießen

Das eingewachsene und uneinsehbare Grundstück liegt herrlich ruhig und ist weitgehend eben – ideal zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Seele-baumeln-lassen. Die großzügige, zum größten Teil überdachte Terrasse mit Grillkamin und genügend Platz für gemütliches Zusammenkommen mit Freunden oder auch nur für das entspannende Glas Rotwein am Abend, ist sicher ein Highlight dieses wunderschönen Anwesens. Der Blick auf den Gartenteich und das Schloss Englburg verleiht dem Garten ein märchenhaftes Flair. Eine großzügige Doppelgarage und eine 5.000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung runden das Angebot ab.
======

Fazit: Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Lassen Sie sich von der besonderen Kombination aus Natur, Ruhe und Raum begeistern. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses wunderbare Zuhause persönlich zeigen zu dürfen

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

Detalles de los servicios

- 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 Englburg
- Gute fußläufige Infrastruktur
- Zwei Bäder + Gäste-WC
- Holzbauweise mit massivem Charme
- Fensterläden und Schreinerholz-Innentüren

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25166014 - 94104 Tittling

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com