## Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Ortenburg

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Objektart: | Haus |
| Detail: | Einfamilienhaus |
| Vermarktungsart: | Kauf |
| Verfügbar ab: | sofort |

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | **369.000,00 EUR** |
| Wohnfläche: | ca. 270,00 m² |
| Grundstücksfläche: | ca. 857,00 m² |
| Zimmer: | 8 |
| Provision: | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| Baujahr: | 1973 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Zustand Ausstattung: | Gepflegt |
| Erschließung: | vollerschlossen |

| | |
|---|---|
| Kennwert: | 150,90 kWh/(m²*a) |

| | |
|---|---|
| Energieeffizienzklasse: | E |

| | | |
|---|---|---|
| **Befeuerungsart:** | Öl<br>Städtische Wasserversorgung | Städtische Stromversorgung |
| **Küche:** | EBK | |
| **Stellplatz:** | Garage | Freiplatz |
| **Sanitär:** | Dusche<br>Wanne | Fenster<br>Tageslichtbad |
| **Balkon/Terrasse:** | Balkon<br>Terrasse | Garten |
| **TV:** | Sat | |
| **Kommunikation:** | DSL | |
| **Zustand:** | gepflegt | |
| **Möbliert:** | teilweise möbliert | |
| **Fenster:** | Kunststofffenster | |
| **Böden:** | Fliesen | Laminat |
| **Derzeitige Nutzung:** | frei nach Vereinbarung | |

## Beschreibung

### Lage:

In einer ruhigen, sonnigen Siedlungslage mit der Zufahrt über eine Siedlungsstraße im Randbereich von Ortenburg wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

**Versorgungseinrichtungen:**

Die Gemeinde Ortenburg bietet alles für den täglichen Bedarf die notwendigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Erwähnenswert ist noch die gute Anbindung nach Passau, Bad Griesbach, Vilshofen und auch zur A3 und dem Bäderdreieck allgemein.

### Beschreibung:

Objektart: Einfamilienhaus, Baujahr: ca. 1973, Anbau: ca. 1989, Bauweise: Ziegel massiv und Gasbeton, Zwischendecken: massiv, Bedachung: Ziegel, Fenster: Kunststofffenster Bj. ca. 2018 im Anbau noch alte Holzfenster, jeweils mit Rollos großteils elektrisch, Innentüren/Haustüre: Holz, Bodenbeläge: Fliesen und Holzböden, Treppe: Marmortreppe, Anbau Holztreppe, Beheizung: mittels Öl-ZH Bj. 2018 und Holzofen, Wohnfläche: ca. 270 m², Grund: ca. 857 m²

### Ausstattung:

**Erdgeschoss:**
Große Doppelgarage mit neuen Toren, Heizraum mit Weishaupt-Heizung Bj. 2018 + Solar mit 4 Paneele und PV-Anlage 11 KW Bj. 2007, derzeitige monatliche Einnahme ca. 460,- €. Tankraum 3 x 2.000 Liter, weiterer Kellerraum/Hobbyraum, Dusche/WC mit Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC, Küche eingebaut 2021 mit offenem Esszimmer, Wohnzimmer mit Fußbodenheizung und Ausgang zur Terrasse, zwei Abstellräume, Diele

**Obergeschoss I:**
Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon, Diele, Kinderzimmer mit Balkonausgang, Bad/Dusche/WC mit Fußbodenheizung, Schlafzimmer, Esszimmer mit Holzofen, Küche mit Fußbodenheizung Ausgang zur Terrasse (diese muss ebenfalls noch renoviert werden), Zugang zum Altbau, Gäste-WC, Speise, Wohnzimmer mit Fußbodenheizung und separaten Zugang, Diele mit Fußbodenheizung.

**Obergeschoss II:**
Speicherraum mit Gästezimmer und Einbauschrank, Bad/WC mit Waschmaschinen-anschluss und Dusche, weitere Ausbaufläche

**Kellergeschoss**:
Die Immobilie ist nicht unterkellert.

**Grundstück:**

Die Immobilie wurde bereits an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Das Grundstück ist vollkommen ebenerdig gelegen und kann sehr gut genutzt werden.

**Nebengebäude:**

Neben den bereits erwähnen Garagen in der Immobilie ist noch ein zusätzlicher Schuppen vorhanden.

### Sonstige Angaben:

Die Immobilie ist mittlerweile komplett geräumt und kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Das Haus ist größtenteils mit dem KNX-System zur Gebäudesteuerung ausgestattet.
2024 2025 wurde die Versorgungsleitung Wasser (von der Straße bis zur Wasseruhr incl. Filter) erneuert.

**Renovierungen:**

Altbaurenovierungen: ca. 2017 2018:
- Wasserleitungen erneuert
- Heizung erneuert
- Fenster neu
- Wohnraum erneuert
- Elektroinstallation erneuert
- Garagentore neu ca. 2019

**Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:150,9 kWh/(m²a)
Energieträger: Heizöl
Baujahr Wohngebäude: 1973
Baujahr Wärmeerzeuger: 2018
Energieeffizienzklasse: E

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis: 369.000,00 €**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

## Ansprechpartner

**Christian Resch**
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 72 52 400
eMail: christian.resch@immobilien-resch.de

## Weitere Bilder