

Viel Platz für die Familie - Wohnhaus mit Garten in Ortenburg



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94496 Ortenburg
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 223,30 m²
Nutzfläche (ca.): 312 m²
Grundstücksfläche (ca.): 800 m²
Kaltmiete pro m²: 6,25 €
Nebenkosten (ca.): 130,- €

**Kaltmiete
€ 1.395,-**

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ortenburg
- > 6 Zimmer

- > 223,30 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Moos-7



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94496 Ortenburg
Baujahr	1994
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	223,30 m ²
Nutzfläche (ca.)	312 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	800 m ²
Kaltmiete	1.395,- €
Kaltmiete pro m ²	6,25 €
Nebenkosten (ca.)	130,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	151,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-05-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein

Zustand

gepflegt

bezugsfrei ab

nach Vereinbarung

- > Einfamilienhaus
- > Ortenburg
- > 6 Zimmer

- > 223,30 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Moos-7



Objektbeschreibung:

Dieses charmante Wohnhaus in Ortenburg bietet großzügige Platzverhältnisse und eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für Familien oder Paare eignet. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt vor allem durch ihre funktionale Struktur sowie den schönen Außenbereich.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Eingangsbereich in einen praktischen Flur mit angrenzender Garderobe. Ein separates WC sowie ein Büro bieten zusätzliche Flexibilität für den Alltag. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und ermöglicht direkten Zugang in den Garten. Der angrenzende Essbereich geht fließend in das helle Wohnzimmer über, das durch seine angenehme Größe und Lichtverhältnisse überzeugt. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch einen Waschaum mit Anschluss für eine Waschmaschine.

Das Obergeschoss ist den privaten Wohnbereichen vorbehalten und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon sowie ein eigenes Badezimmer. Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer. Das Kinderzimmer ist ebenfalls gut geschnitten und verfügt über ein eigenes kleines Bad. Ein Abstellraum sowie ein weiterer Flur runden das Raumangebot ab. Vom Flur aus gelangen Sie auf einen zweiten Balkon, der zur gegenüberliegenden Hausseite ausgerichtet ist.

Im Kellergeschoss stehen zusätzliche Abstellflächen sowie ein Heizraum zur Verfügung, wodurch ausreichend Stauraum gewährleistet ist.

Der Außenbereich des Hauses bietet neben einem Garten auch ein praktisches Gartenhaus, das vielseitig genutzt werden kann. Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz im Freien zur Verfügung.

Nebenkosten wie Strom, Heizung und Wasser werden direkt mit den Versorgern abgerechnet.

Ausstattung:

- Ruhige Lage
- Gartennutzung und Gartenhaus
- durchdachte Raumeinteilung
- Einbauküche mit Küchengeräten
- Balkone
- Garage und Außenstellplätze

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in der Marktgemeinde Ortenburg im niederbayerischen Landkreis Passau. Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen, ländlichen Struktur und bietet ein angenehmes sowie naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Ortenburg verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im Ort und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Die nahegelegene Passau ist in etwa 20 bis 25 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles Angebot.

Passau ist eine Universitätsstadt in Niederbayern. Die Dreiflüssestadt liegt an der Grenze zu Österreich und ist mit rund 53.000 Einwohnern nach Landshut die zweitgrößte Stadt des Regierungsbezirks.

In Passau sind Sie mit Ärzten, einem Krankenhaus, Banken, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken bestens versorgt. Ebenso verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur, wodurch auch die anderen Stadtteile wie Grubweg, Innstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals problemlos zu erreichen sind.

In fast jedem Stadtteil ist eine eigene Grundschule vorhanden und alle weiterführenden Schulen sind im Stadtzentrum vorzufinden.

Das Angebot an Sport- und Freizeitangeboten ist groß. Die nahegelegenen Wälder und Badeseen bieten an Wochenenden tolle Ausflugsmöglichkeiten.

Die malerische Altstadt ist für ihre barocken Gebäude bekannt, darunter den Stephansdom mit seinen charakteristischen Zwiebeltürmen und der berühmten Domorgel.

Die bischöfliche Residenz und die Burganlage Feste Oberhaus machen den besonderen Reiz von Passau aus.

In der Innenstadt finden sich viele schöne Lokale und gemütliche Cafés.

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

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

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ortenburg
- > 6 Zimmer

- > 223,30 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Moos-7



Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ortenburg
- > 6 Zimmer

> 223,30 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Moos-7



Küche



Esszimmer



Esszimmer



WC



Bad



Büro

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ortenburg
- > 6 Zimmer

> 223,30 m² Wohnfläche

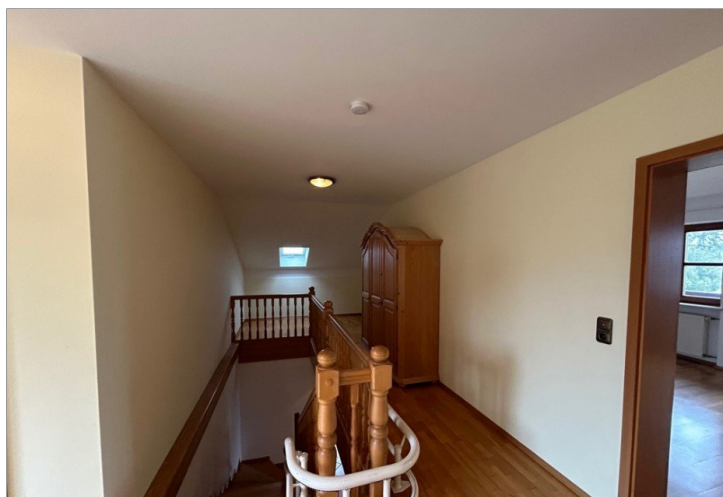
> Objektnummer: Hatz-Team-Moos-7



Flur



Bad



Galerie



Balkon



Schlafzimmer



Büro

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ortenburg
- > 6 Zimmer

- > 223,30 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Moos-7



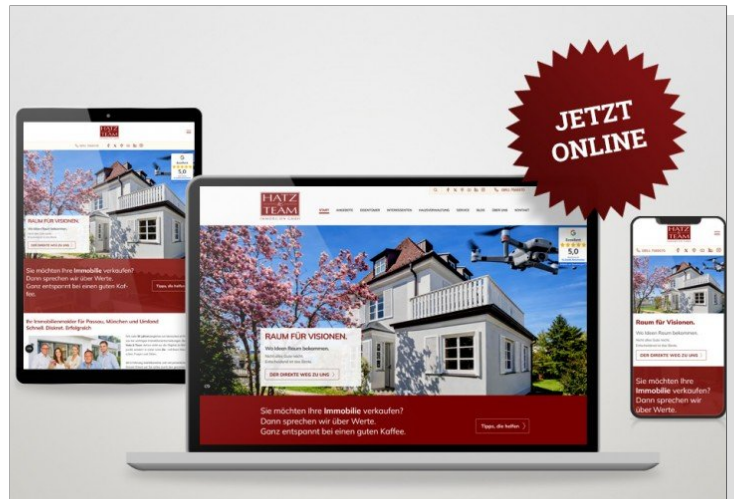
Kinderzimmer



Außenansicht



Waschraum



www.hatz-team.de



Gartenhaus

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

Ihr Immobilienmakler in Passau & München

- Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse**
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.
- Bestmögliche Verkaufspreise**
durch starke Verhandlungsführung.
- Full-Service rund um Immobilien**
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung
- Persönliche, individuelle Beratung**
Beratung · Verkauf · Vermietung
- Langjährige Erfahrung in Passau & München**
Seriöse, diskrete Abwicklung
- Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · LUISENSTRASSE 10 · 80687 München
www.hatz-team.de

