Tittling

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

Objektnummer: 25166014

KAUFPREIS: 598.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 175,08 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 2.148 m²

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

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

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Auf einen Blick

Objektnummer	25166014
Wohnfläche	ca. 175,08 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1992

Kaufpreis	598.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.04.2035

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	122.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Die Immobilie

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Die Immobilie

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Die Immobilie

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Die Immobilie

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Die Immobilie

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Die Immobilie

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Die Immobilie

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Die Immobilie

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Die Immobilie

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

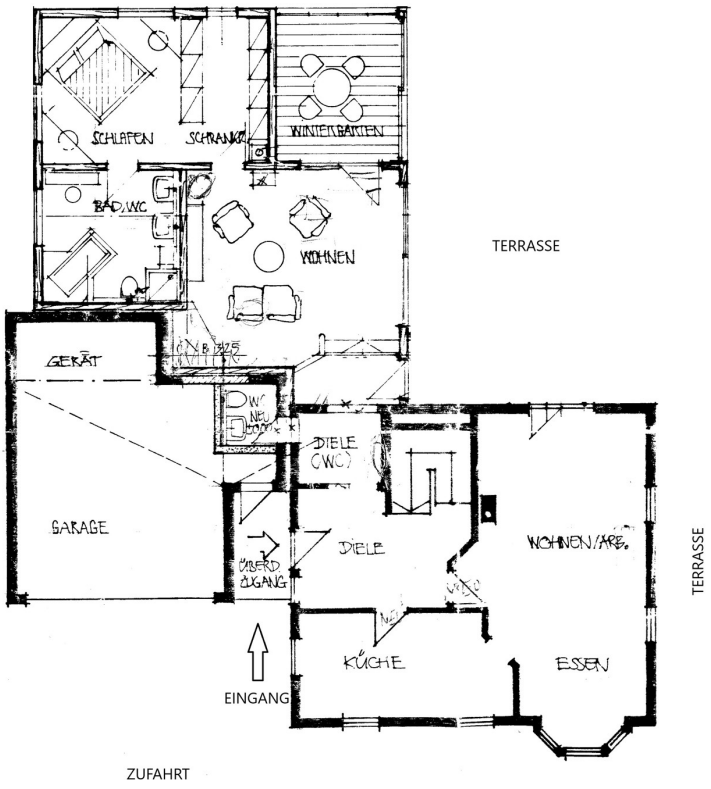
Die Immobilie

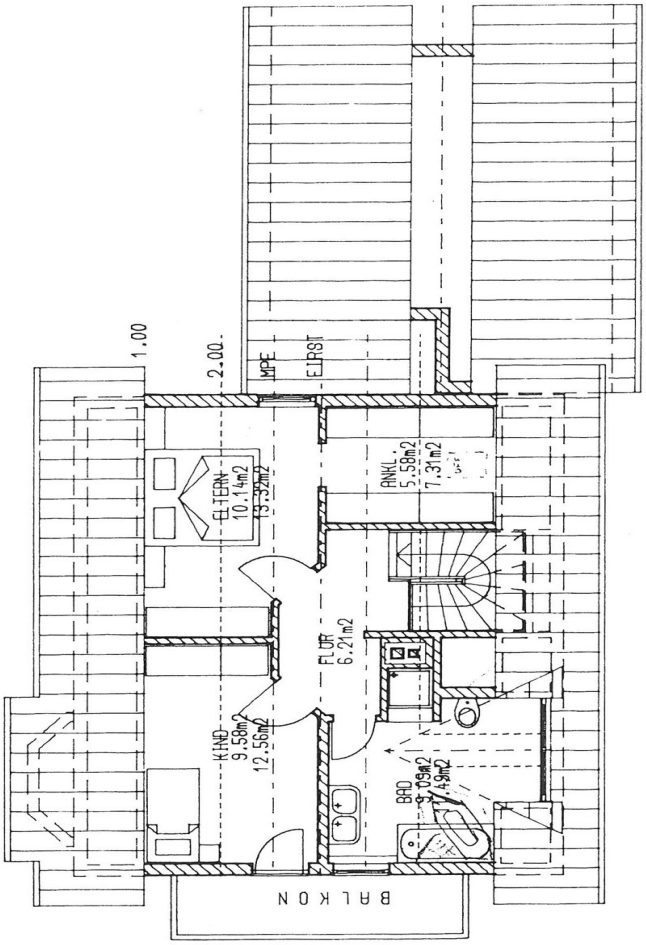
Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

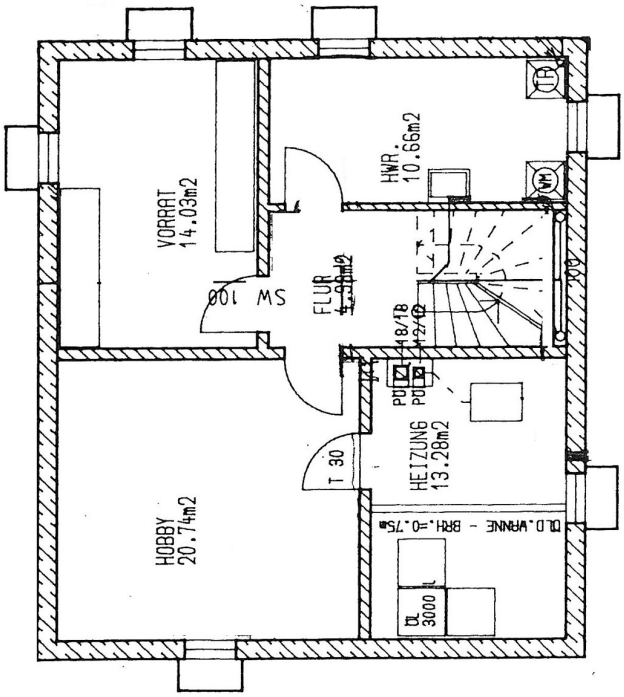
Die Immobilie

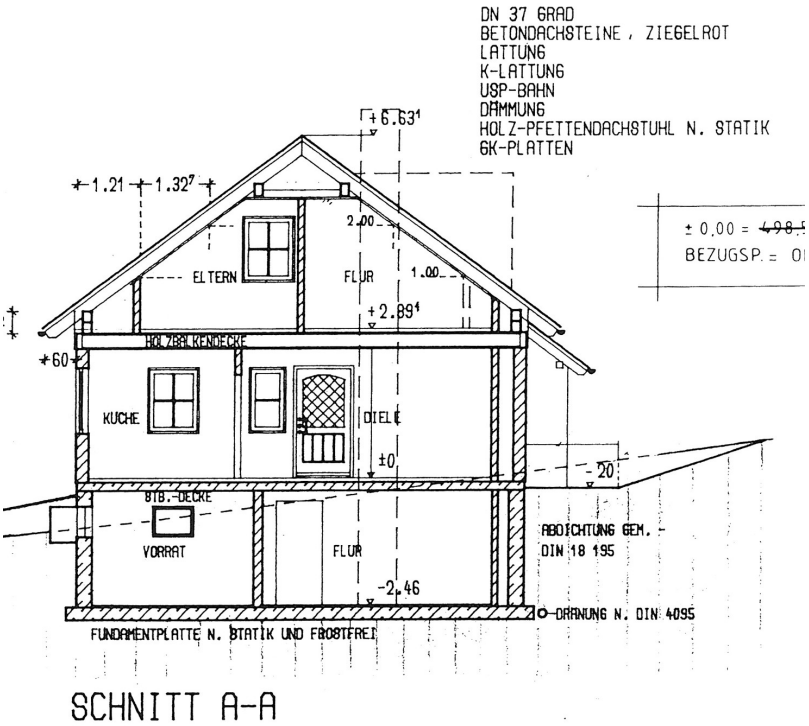
Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Grundrisse

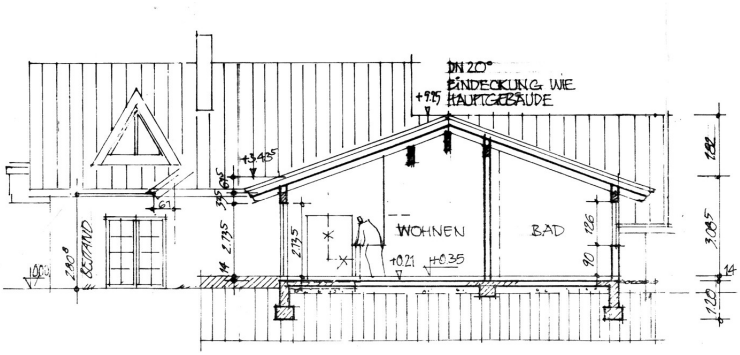



1.00
2.00
MPE
EIRST
ELTERN
10.14m2
13.32m2
ANKL.
5.58m2
7.31m2
FLUR
6.21m2
KIND
9.58m2
12.56m2
BAD
BALKON


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



SCHNITT A-A



SCHNITT A-A

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: 25166014 - 94104 Tittling

Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25166014 - 94104 Tittling

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