

Exposé

Einfamilienhaus in Ortenburg

Traumhaus mit Traumaussicht - Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-313323

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Privat

94496 Ortenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	920,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	205,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhaus mit Traumaussicht - Privatverkauf

Sparen Sie sich den Stress und den Zeitaufwand eines eigenen Neubaus!

Dieses neuwertige, kernsanierte, wunderschöne Ein- bzw.- Zweifamilienhaus in Hanglage (Ledererfeld) ist mit viel Flair modern und hochwertig auf zwei gut durchdachten Etagen aufgeteilt.

Das Erdgeschoss ist nahezu barrierefrei, sehr hell und mit viel Glasfronten, damit sie die herrliche Aussicht aus der Höhenlage am Ortsrand auf Ortenburg und ins Grüne genießen können und auf dem sehr großen, breiten Balkon – eher ein Deck - essen, liegen und entspannen können. Vom Deck können sie auch über eine kl. Treppe in den Garten gehen. Am Deck gibt es auch 2 große Markiesen, die – neben dem natürlichen Schatten des großen, alten Apfelbaumes - auch noch zusätzlich Schatten spenden.

Vom großzügigen Esszimmer, vom anschließenden Wohnzimmer und vom Wintergarten № 1 (es gibt 3 hochwertige, verglaste, unbeheizte, wärmespeichernde und aufschiebbarer Wintergärten!) verfügen Sie über einen herrlichen Fernblick.

Angrenzend ans Esszimmer befindet sich das geräumiges Schlafzimmer, das Bad (mit WC, Badewanne, 2 Waschbecken und einer großen Dusche) und eine abgetrennte, große, schöne, helle cremefarbene Küche. Ein kl. Kachelofen bietet auf dieser Wohnebene auch noch wohlige Wärme in der Übergangszeit.

Das ganze Geschoss ist mit hochwertigen, lackierten Eichendielen (Küche und Bad gefliest) ausgelegt.

Im großen Flurbereich mit Marmorboden haben Sie genügend Platz für Ihre Garderobe. Hier gibt es auch noch ein Gäste-WC.

Im Untergeschoss befinden sich drei Zimmer (2 davon mit sehr schönem, rarem Parkett). 2 Zimmer im UG haben Zugang zum unteren Wintergarten. In diesem Bereich befindet sich auch ein geräumiges, modernes Badezimmer mit Dusche und WC und eine kl. Küche mit Wirtschaftsbereich, sowie ein kl. begehbarer Schrankraum. Durch den zusätzlichen separaten Eingang und ein eigenes Treppenhaus könnte man diese Etage ggf auch vermieten.

Angrenzend an die unteren Wohnräume verfügt das Haus noch über einen Flur, der die 2 unteren Kellerräume mit verbindet. Diese werden derzeit als Weinkeller genutzt und sind mit einem grossen 3. Wintergarten verbunden, der im Sommer als Relax- und Bewirtungszone für die Einladung von Gästen genutzt wird und vielseitig einsetzbar ist. Daneben gibt es noch eine Gartenkammer für Rasenmäher und Co.

Die Brennwertniedertemperatur-Heizungsanlage aus 2016 wird mit Öl betrieben und der Tank fasst 9000 Liter (ist noch sehr gut gefüllt) und muss nicht erneuert werden.

Der große Tank macht eine langjährige Bevorratung möglich.

Der Dachboden hat gut wärme gedämmt und bietet viel Stauplatz.

Ein aktueller Verbrauchsenergieausweis ist vorhanden.

Zum Parken steht eine geflieste Garage mit einem elektrischen Torantrieb und 3 Stellplätzen (2 davon unter einem großen Carport) auf dem Grundstück zur Verfügung. Ruhige Siedlungsstrasse.

Ausstattung

Der traumhaft schöne Garten mit verschiedenen alten Rosensorten, Sträuchern, Bäumen (u.a. ein gr. Apfelbaum) und Blumen lässt Liebhaber träumen.

Zwei Terrassen, ein kl. Gartenteich, ein Holzpavillon mit Entspannungsliegen runden dieses einmalige Zuhause hervorragend ab. Viele Ruhe- und Relaxecken im Garten sind mit Liegen, Liegeinseln und Hängematten versehen. Es kann auch in einer geschützten, uneinsichtigen, ebenen Ecke ein Pool aufgestellt werden.

Alle Fenster haben Jalousien. Die Liegenschaft ist durch eine Alarmanlage, Sicherheitstüren- und -fenster und Kameras versehen, so daß sie immer ruhig schlafen und verreisen können.

Die Stadtvilla wurde hochwertig von örtlichen, namhaften Handwerksfirmen – incl. Architekt und Energieberater - mit besten Materialien 2016-2018 kernsaniert und ist ein wahrer Wohngenuss, der seinesgleichen in der Gegend sucht.

Für alle Interessenten, die von weiter her nach Niederbayern zuziehen möchten und sich einen kostspieligen und stressreichen Komplettumzug sparen möchten:

Kommen Sie nur mit Ihren Koffern....

Das Haus, Wintergärten und Garten KANN (muß aber nicht) hochwertig möbliert und mit allen Geräten und Gartenmöbeln gekauft werden und das Mobiliar etc. ist bereits im Preis inkludiert.

Gärtner, Putzfrau und Rasenpfleger können ggf übernommen werden, so daß sie sich nur auf sich und das Wohlfühlgefühl in Haus und Garten konzentrieren können.

Das Haus eignet sich als Familienhaus, Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten, seniorengerechtes Wohnen u.a.m. Es liegt am Ortsrand in einer Siedlung mit großteils nur Anliegerverkehr.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Das Anwesen wird von privat provisionsfrei verkauft.

Wenn Sie sich für dieses außergewöhnliche Objekt interessieren und mehr Informationen benötigen, einen Grundriss brauchen, Energiefragen haben oder Fotos vom Innenbereich möchten, wenden Sie sich bitte schriftlich per Anfragebutton an uns, damit wir Ihre Fragen vorab telefonisch beantworten können.

Wir melden uns gerne bei Ihnen.

Lage

Ortenburg:

Lage

Die idyllische Gemeinde Ortenburg liegt im niederbayerischen Landkreis Passau/Bayern. Die Postleitzahl 94496 gehört zu dieser malerischen Ortschaft.

Ortenburg hat eine nette Altstadt mit Marktplatz. Das imposante Schloss Ortenburg, aus dem 13. Jahrhundert, ist ein Wahrzeichen und lädt zu Besichtigungen, Veranstaltungen und Restaurantbesuchen ein. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen in der Natur und im Umkreis von 10 km finden sie 5 Golfplätze. Weitere folgen in weiteren 15-20 km. Ein Thermenbesuch in der Therme Bad Griesbach ist auch nur einen Katzensprung entfernt. Der Wildpark und Vogelpark sind auch ein beliebtes Ausflugsziel.

In Bezug auf die Infrastruktur bietet Ortenburg eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, mit Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. In 15 Minuten sind sie auf der Autobahn nach München oder Linz. In 18 Minuten am Bahnhof Passau.

Für Familien mit Kindern sind Kindergärten und Grundschulen vorhanden, sowie weiterführende Schulen in der näheren Umgebung.

Für den täglichen Bedarf gibt es in Ortenburg viele Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten, Bäckereien (auch sonntags offen), Metzgereien, Tankstelle, Bank, Apotheke, Cafe, Getränkemarkt bis hin zu kleinen Geschäften.

Auch gastronomisch hat die Gemeinde einiges zu bieten, mit vielen Restaurants von griechisch, italienisch bis gut bürgerlich.

Für Sportfans gibt es diverse Sportvereine, Fitness- und Gesundheitsstudio und ein Freibad. Die umliegende Natur lädt zum Radeln, Wandern, Golfen und Therme genießen ein.

Verschiedene kulturelle Veranstaltungen und Feste im Laufe des Jahres machen die Gemeinde lebendig und bieten eine soziale Szene, in der sich Einheimische und Neuzugezogene gleichermaßen wohlfühlen.

Zusammenfassend finden Sie in Ortenburg ein malerisches Ambiente, eine gute Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten, kulturelle Highlights und ein lebendiges soziales Leben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Aussicht vom Garten zum Haus



Wintergarten №3

Exposé - Galerie



Wintergarten № 1/OG



Wintergarten № 2

Exposé - Galerie



Wintergarten № 2



Ansicht vom Garten aus

Exposé - Galerie



Aussicht vom Esszimmer



Aussicht vom Deck

Exposé - Galerie



Zwischen Ess- und Wohnzimmer



Aussicht vom Esszimmer