Windorf

Einfamilienhaus mit großem Garten

Property ID: 25345001

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 161,76 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 768 m²

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

At a glance

Property ID	25345001
Living Space	ca. 161,76 m²
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1918
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	249.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	21.12.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	142.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1918

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

The property

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

The property

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

The property

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

The property

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

The property

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

The property

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

The property

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

The property

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

The property

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

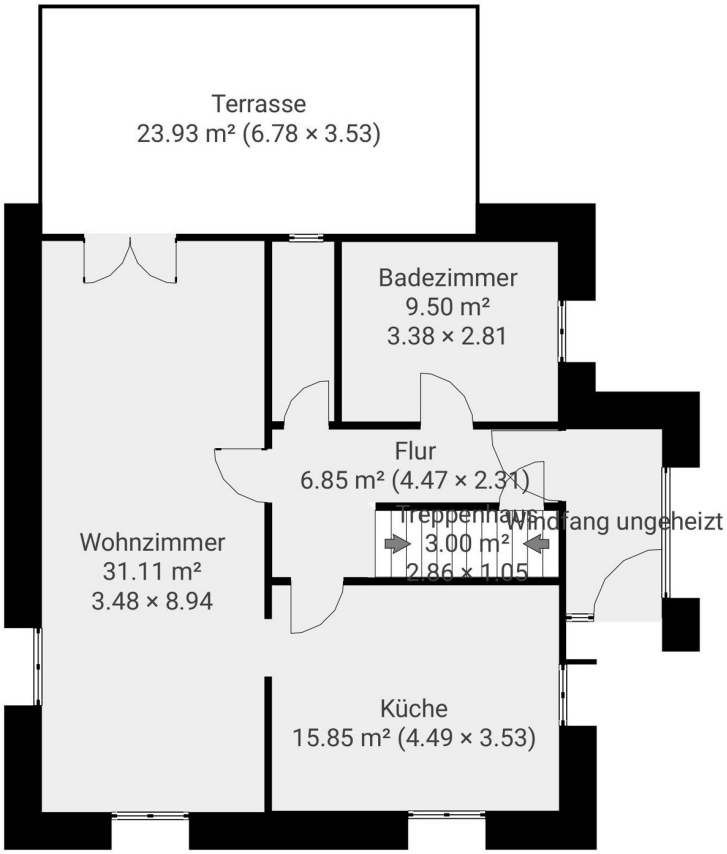
The property

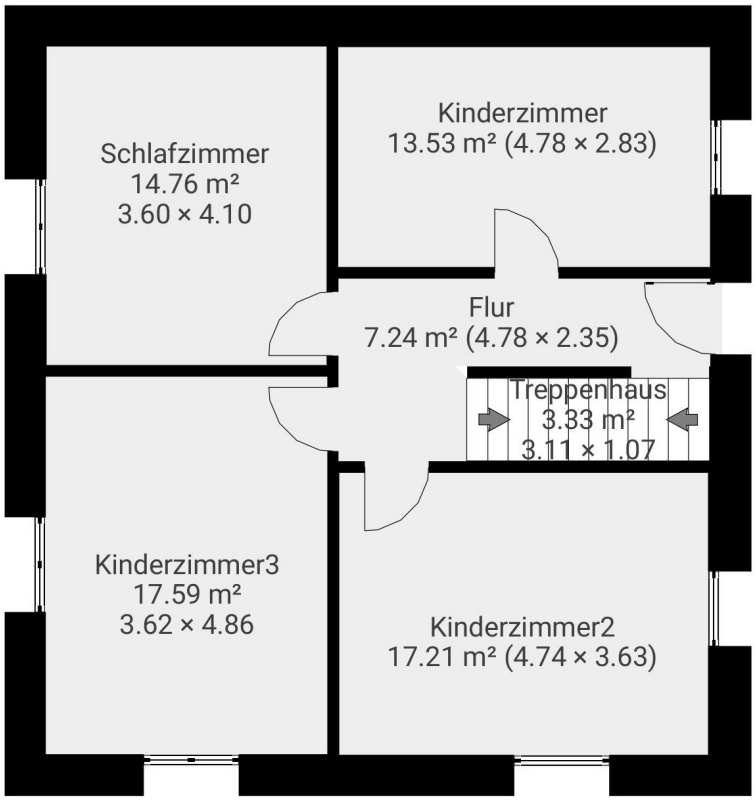
Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

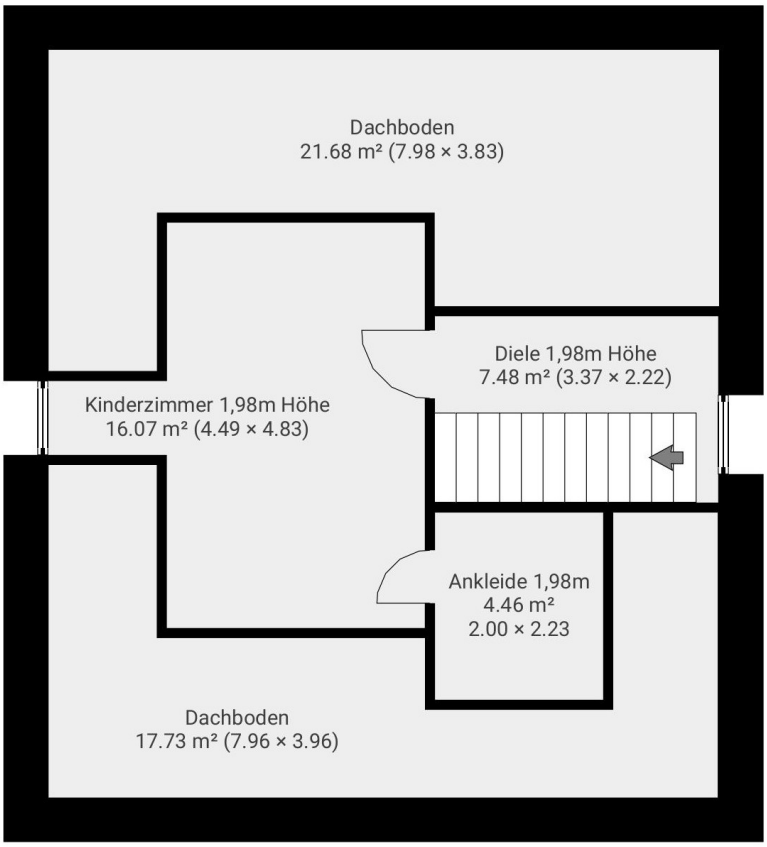
The property

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

Floor plans




Schlafzimmer
14.76 m²
3.60 × 4.10
Kinderzimmer
13.53 m² (4.78 × 2.83)
Flur
7.24 m² (4.78 × 2.35)
Treppenhaus
3.33 m²
3.11 × 1.07
Kinderzimmer3
17.59 m²
3.62 × 4.86
Kinderzimmer2
17.21 m² (4.74 × 3.63)



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

A first impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das sich durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 161 m² und ein weitläufiges Grundstück von ca. 780 m² auszeichnet. Das im Jahre 1918 erbaute Haus befindet sich in einem vollständig fertiggestellten Zustand und bietet neben einer soliden Bauweise modernen Wohnkomfort.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf gut proportionierte Schlafzimmer, die sich ideal für eine große Familie oder Gäste eignen. Ein besonderes Highlight des Wohnzimmers ist der gemütliche Holzofen, der nicht nur für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch an kühleren Tagen behagliche Wärme bietet.

Der Wohnraum wird durch eine überdachte Terrasse ergänzt, die als Erweiterung des Wohnbereichs dient. Diese lädt zum Entspannen oder zu geselligen Stunden an der frischen Luft ein. Dreifach verglaste Fenster tragen zur Energieeffizienz bei und bieten darüber hinaus einen effektiven Schallschutz. Die Außenwände sind gedämmt, was ebenfalls zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt.

Die Heizungsanlage ist in Form einer Zentralheizung ausgeführt, die das gesamte Haus gleichmäßig und zuverlässig beheizt. Die Ausstattung des Hauses ist als normal einzustufen und bietet somit eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss präsentiert sich großzügig und durchdacht. Der offene Übergang zwischen Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein angenehmes Ambiente und fördert die familiäre Interaktion. Der Zugang zur Terrasse bietet zusätzliche Möglichkeiten für das Leben im Freien.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet dadurch auch genügend Stauraum.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für gestalterische Ideen und Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Hier können Spielbereiche für Kinder, ein Garten oder zusätzliche Sitzmöglichkeiten geschaffen werden, um das großzügige Grundstück optimal zu nutzen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich einen eigenen

Eindruck von dieser ansprechenden Immobilie zu verschaffen.

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

Details of amenities

- offener Wohn-/ Essbereich
- überdachte Terrasse
- Dreifachverglaste Fenster
- Garage

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

All about the location

Otterskirchen ist ein charmantes Dorf in der Gemeinde Windorf, eingebettet in die malerische Landschaft des niederbayerischen Landkreises Passau. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bieten, sei es beim Wandern, Radfahren oder einfach beim Genießen der Natur.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend. Otterskirchen liegt nur wenige Kilometer von der A 3 entfernt, sodass Sie bequem in die nahegelegenen Städte gelangen können.

Die Infrastruktur des Dorfes bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. So befindet sich neben einer Bäckerei, einem Metzger auch ein Kindergarten direkt im Ort. In Windorf, nur wenige Minuten entfernt, finden Sie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und ärztliche Versorgung.

Insgesamt ist Otterskirchen ein idealer Standort für alle, die die Ruhe der Natur schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Hier finden Sie den perfekten Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 142.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1918.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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.

Property ID: 25345001 - 94575 Windorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com