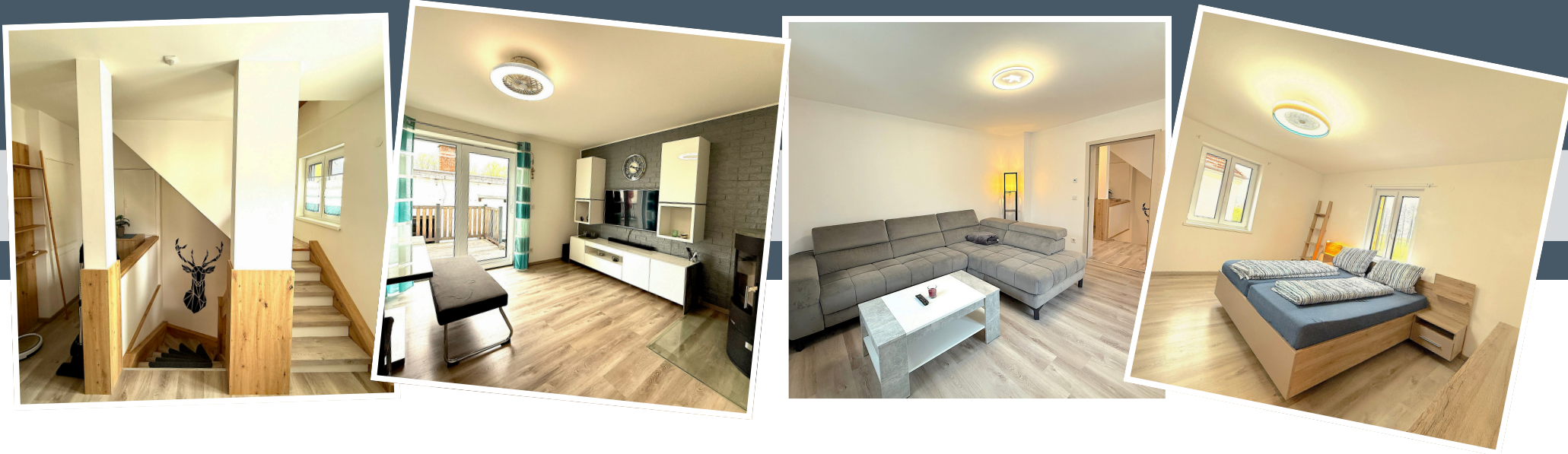


# Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungsrandlage von Ortenburg

94496 Ortenburg



## Beschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Ortenburg!

Dieses charmante Einfamilienhaus verbindet wohnlichen Komfort mit der Ruhe und Naturnähe des niederbayerischen Landlebens und bietet Ihnen sowie Ihrer Familie einen Rückzugsort zum Wohlfühlen.

Das großzügig geschnittene Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und eine helle, einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiger Wohn- und Essbereich, der sich ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden eignet. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für kreatives Kochen und lässt sich nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafzimmer, die ausreichend Raum für die ganze Familie bieten, sowie ein gepflegtes Badezimmer. Ein zusätzliches Arbeits- oder Kinderzimmer lässt sich flexibel nach Ihren individuellen Bedürfnissen nutzen.

Das Grundstück lädt mit seinem gepflegten Garten zum Entspannen, Spielen und Genießen im Freien ein. Eine Garage sorgt für komfortables Abstellen Ihres Fahrzeugs und bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und mehr.



*Ansicht von außen*



*Ansicht aufs Haus von oben*

Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



*Einblick in die Küche*

Objektart:	Einfamilienhaus
Kaufpreis:	380.000 €
Wohnfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 125 m <sup>2</sup>
Grundstück:	390 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1920, 2022 kernsaniert
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieträger:	Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse:	A
Endenergiebedarf:	35,5 kWh (qm*a)
Ausstellungsdatum:	05.06.2023
Gültig bis:	04.06.2023
Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.

### Lage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Passau
Gemeinde:	Ortenburg
Zum Ortskern:	4 km
Infrastruktur:	Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grund- und Mittelschule.



*Vogelperspektive*

### Die Gemeinde

Dorfbach ist ein Ortsteil des Marktes Ortenburg im niederbayerischen Landkreis Passau. Der kleine Ort liegt am sogenannten Würdinger Bach, etwa 1,5 km südöstlich von Ortenburg.

Im schönen Wolfachtal ist Ortenburg eine starke Wirtschafts- und Tourismusgemeinde mit Herz. Als staatlich anerkannter Erholungsort ist der Markt mit 112 amtlich benannten Ortsteilen flächenmäßig die drittgrößte Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Passau.

Dank der naturnahen Lage bei gleichzeitig optimaler Infrastruktur bietet Ortenburg einen idealen Wohn- und Lebensraum für Familien und Ruhesuchende.



*Lagebild*