

Ein Zuhause für die ganze Familie

94496 Ortenburg/Dorfbach



Beschreibung

Ein Haus mit Charakter, großzügigem Platzangebot und einem Garten, der zum Mittelpunkt des Familienlebens werden kann

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet viel Platz für das Familienleben. Das ursprüngliche Wohnhaus aus dem Jahr 1937 wurde über die Jahre erweitert und umfassend saniert. Zwei großzügige Anbauten schaffen helle und weitläufige Wohnbereiche und verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.

Die vielseitig nutzbaren Räume bieten zahlreiche Möglichkeiten – ob Kinderzimmer, Homeoffice, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort. So lässt sich das Haus flexibel an die unterschiedlichen Bedürfnisse einer Familie anpassen.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gepflegte Garten mit viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gestalten. Ob Gemüsebeet, Blumen, gemütliche Sitzecke oder Spielfläche für die Kinder – hier kann sich die ganze Familie wohlfühlen.

Auch das Umfeld überzeugt mit aktivem Vereinsleben und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Gerade für Familien und Kinder bieten sich gute Möglichkeiten, Kontakte zu knüpfen und am gemeinschaftlichen Leben teilzunehmen.

Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie von uns ein Exposé und ein Datenblatt, mit noch mehr Informationen zum Objekt.

Der zuständige Makler freut sich auf Ihre Anfrage und steht gerne auch telefonisch für Sie zur Verfügung!



Ansicht auf Haus und Garten



Ansicht auf Einfahrt und Hauseingang



Detailansicht Garten

Eckdaten

Grundfläche:	ca. 838 qm
Wohnfläche:	ca. 180 qm
Kaufpreis:	315.000 €
Baujahr:	1937 Ursprungshaus, 1969 Anbau Südost 1995-2000 kernsaniert, 2000 Anbau Südwest
Provision:	3,57 % inkl. MwSt
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Baujahr Wärmeerzeuger:	1996
Energieträger:	Öl
Energieeffizienzklasse:	D
Energiebedarf:	123,13 kWh/(m ² *a)
Ausstellungsdatum:	29.07.2025
Gültig bis:	28.07.2035



Ansicht in den Garten

Lage

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

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.



Vogelperspektive