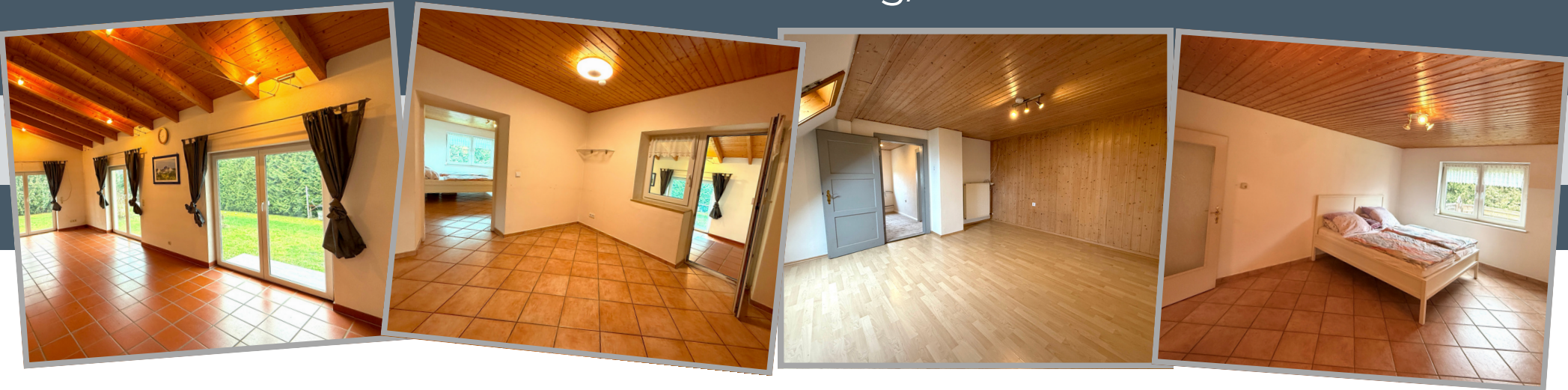


Familienfreundliches Einfamilienhaus am Siedlungsrand – mit großem Grundstück & Gartenhütte

94496 Ortenburg/Dorfbach



Beschreibung

Einfamilienhaus eingebettet in ein gepflegtes Grundstück mit großem Garten

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus vereint historischen Charme mit modernisiertem Wohnkomfort und bietet auf ca. 180 m² reichlich Platz für Familien, Paare oder Menschen, die viel Raum schätzen.

Das ursprüngliche Wohnhaus aus dem Jahr 1937 wurde über die Jahre mehrfach erweitert und kernsaniert, sodass heute ein vielseitig nutzbares Domizil mit solider Substanz und angenehmem Wohnambiente entsteht.

Durch die beiden großzügigen Anbauten fügen sich helle, weitläufige Wohnbereiche harmonisch aneinander und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

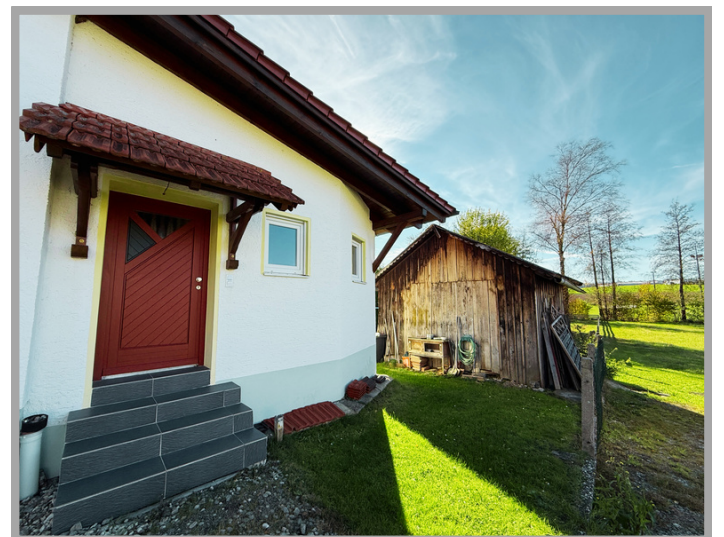
Für begeisterte Hobbygärtner öffnet sich hier zudem ein Ort zum Pflanzen, Pflegen und Genießen. Hier können Blumenbeete im Sonnenlicht erstrahlen, Kinder spielen und das Gemüsebeet wachsen und gedeihen.

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 Haus und Gartenhütte

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



Detailansicht Garten

Lage

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



Ansicht aufs Haus

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