

Tittling

## Wohnen mit Weitblick: Gepflegtes Anwesen mit wunderschönem Außenbereich in idyllischer Lage

????????? ??????????: 25166014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 175,08 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 2.148 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25166014 - 940104 Tittling

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25166014 - 940104 Tittling

?? ??? ??????

|                  |                           |                   |                                                                   |
|------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ??????? ???????? | 25166014                  | ???? ??????       | 598.000 EUR                                                       |
| ??????????       | ca. 175,08 m <sup>2</sup> | ???? ???????????? | 2000                                                              |
| ????????         | 6                         | ??????            | ???????, ??????,<br>?????,<br>??????????????<br>???????, ???????? |
| ?????????? ??    | 3                         |                   |                                                                   |
| ????????         |                           |                   |                                                                   |
| ????????         | 2                         |                   |                                                                   |
| ???? ??????????? | 1992                      |                   |                                                                   |

???????? ??????????: 25166014 - 940104 Tittling

?????????????? ???????????

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ??????????????????   | VERBRAUCH      |
| ??????????????     | 15.04.2035 | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????              | 122.10 kWh/m²a |
| ???????            |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ?????????????        | D              |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ????????????         |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1992           |
|                    |            | ????????? ?? ??      |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |

??????? ???????? : 25166014 - 940104 Tittling

?? ????????



??????? ???????? : 25166014 - 940104 Tittling

?? ????????



???????? ?????: 25166014 - 940104 Tittling

?? ???????



??????? ???????? : 25166014 - 940104 Tittling

?? ????????



??????? ???????? : 25166014 - 940104 Tittling

?? ????????



???????? ?????????: 25166014 - 940104 Tittling

?? ????????



??????? ???????? : 25166014 - 940104 Tittling

?? ????????



???????? ?????????: 25166014 - 940104 Tittling

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**  
MÄRKTER-KOMPASS  
MAY 2024  
**Top-Makler Passau**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: 100 Immobilien  
Ab TEST: 3.001 Makler  
GÜLTIG BIS: 09/25

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/passau](http://www.von-poll.com/passau)



??????? ???????? : 25166014 - 940104 Tittling

?? ????????



??????? ???????? : 25166014 - 940104 Tittling

?? ????????



??????? ???????? : 25166014 - 940104 Tittling

?? ????????



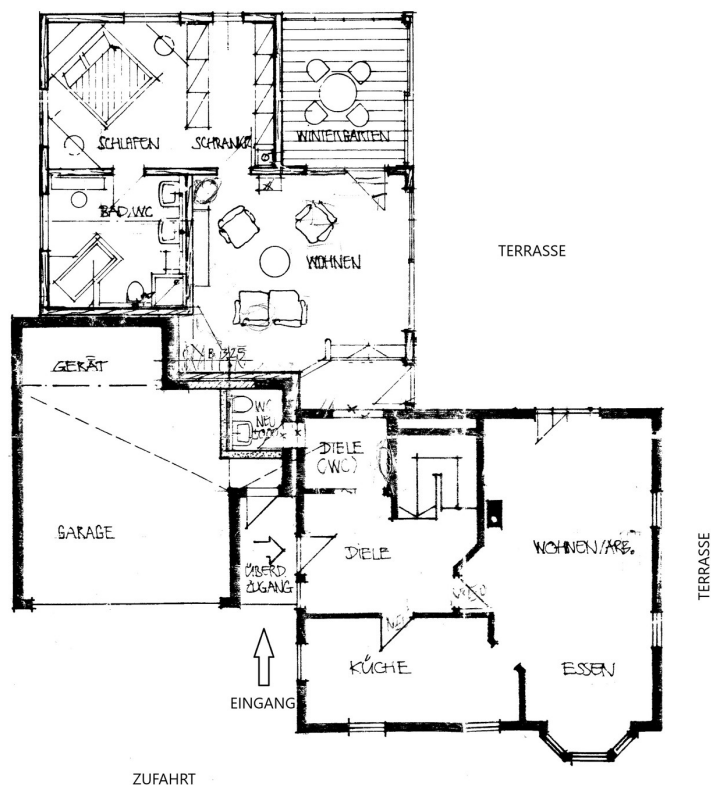
??????? ?????????: 25166014 - 940104 Tittling

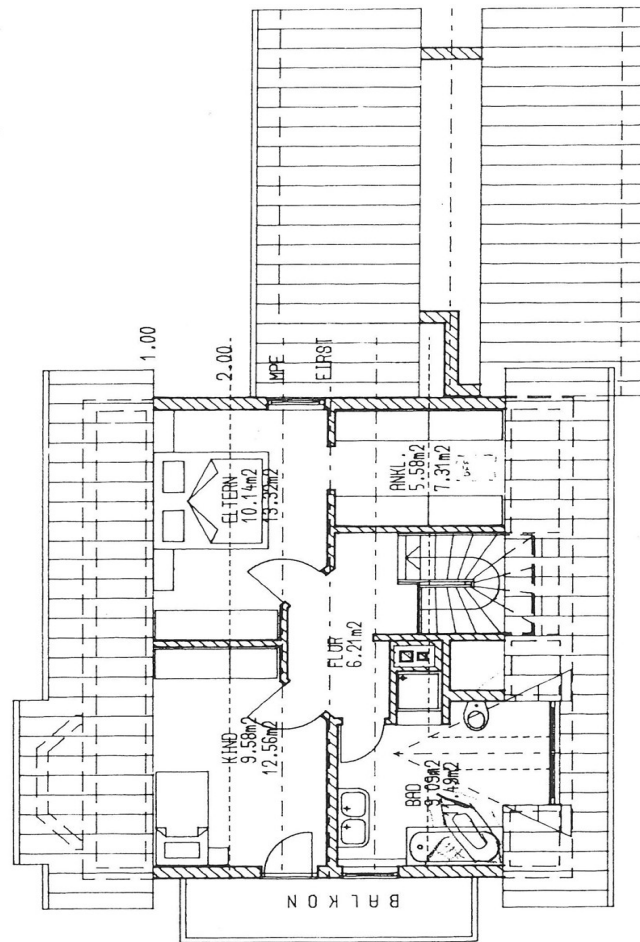
?? ????????

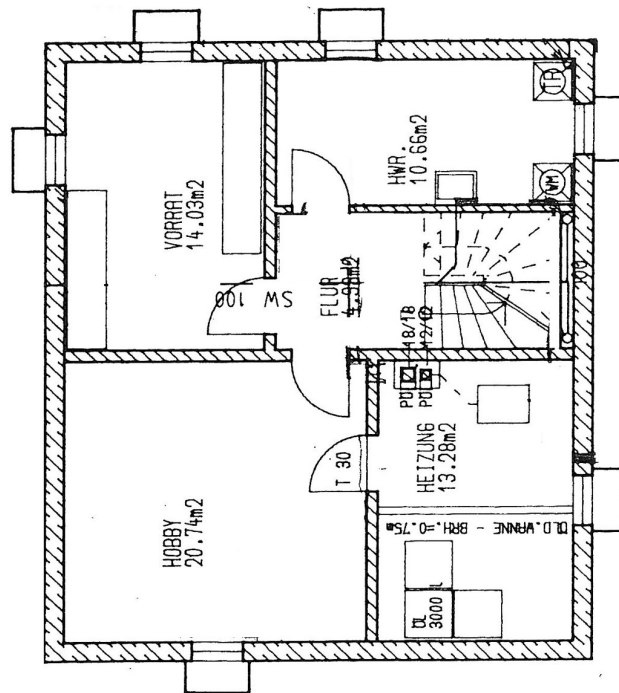


??????? ???????? : 25166014 - 940104 Tittling

???????









SCHNITT A-A



SCHNITT A-A

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25166014 - 940104 Tittling

## ??? ?????? ??????????

Wohnen mit Weitblick – Ihr neues Zuhause in idyllischer Lage von Tittling Inmitten einer traumhaft ruhigen, sonnigen Randlage am Ende einer reinen Anliegersackgasse liegt dieses charmante Einfamilienhaus – ein Ort, der Geborgenheit und Lebensfreude vereint. Die großzügige Immobilie mit ca. 175?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem weitläufigen Grundstück von 2.148?m<sup>2</sup> bietet viel Raum für entspannte Stunden, lebendiges Familienleben und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das ursprüngliche Haus von 1992 (ein individuell geplantes Fertighaus der renommierten Firma Zenker-Hausbau, jetzt Bien-Zenker) wurde im Jahr 2000 mit einem modernen Anbau mit Sichtdachstuhl und Fußbodenheizung von der Firma Landhausbau Keilhofer, Zwiesel erweitert. ===== Ein Zuhause zum Wohlfühlen Bereits beim Betreten spürt man die warme Ausstrahlung des Hauses: Holzfenster mit Fensterläden, massive Schreinerholz-Innentüren und liebevoll ausgewählte Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen, Vinyl und Teppich schaffen eine gemütliche Atmosphäre. Der großzügige Essbereich mit Erker und Kachelofen lädt zu behaglichen Abenden ein – der Einsatz des Ofens wurde erst vor kurzer Zeit erneuert. Die angrenzende überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum in die Natur und bietet einen traumhaften Blick in den liebevoll angelegten Garten mit Gartenteich. Das Haupt-Wohnzimmer mit offenem Sichtdachstuhl, Kamin mit Sichtglas, Zugang zum Wintergarten sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit großzügigem En-Suite-Tageslichtbad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. ===== Raum für Familie und Gäste Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Kinderzimmer -eins davon mit zusätzlichem Spiel- oder Ankleidebereich, ein weiteres Bad sowie charmante Mansarden, die jedem Raum eine besondere Gemütlichkeit verleihen. Im Dachgeschoss bietet ein Speicher zusätzlichen Stauraum. Wellness, Technik & Komfort Das Kellergeschoss wird zum privaten Rückzugsort: Eine kleine Wellness-Oase mit Sauna, Whirlpool, Dusche und Ruheraum lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird das Untergeschoss durch eine Waschküche, Heizraum und weitere praktische Nebenräume. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung und einen Kachelofen – beides in gutem Zustand. ===== Natur und Ausblick genießen Das eingewachsene und uneinsehbare Grundstück liegt herrlich ruhig und ist weitgehend eben – ideal zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Seele-baumeln-lassen. Die großzügige, zum größten Teil überdachte Terrasse mit Grillkamin und genügend Platz für gemütliches Zusammenkommen mit Freunden oder auch nur für das entspannende Glas Rotwein am Abend, ist sicher ein Highlight dieses wunderschönen Anwesens. Der Blick auf den Gartenteich und das Schloss Englburg verleiht dem Garten ein märchenhaftes Flair. Eine großzügige Doppelgarage und eine 5.000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung runden das Angebot ab. ===== Fazit: Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Lassen Sie sich

von der besonderen Kombination aus Natur, Ruhe und Raum begeistern. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses wunderbare Zuhause persönlich zeigen zu dürfen

??????? ?????????: 25166014 - 940104 Tittling

???????????????? ???? ?????????

- ruhige, sonnige Lage am Ortsrand
- absolut verkehrsberuhigt als letztes Haus in Anliegersackgasse
- gemütlicher Kachelofen sowie Kamin mit Glas
- überdachte Terrasse mit Gartengrillkamin, Teich und tollem Blick
- Sichtdachstuhl im Wohn- & Schlafzimmer
- Wellnessbereich mit Sauna & Whirlpool
- Hochwertige Holz- und Naturmaterialien
- Fußbodenheizung im Anbau
- Wintergarten mit Zugang zur Terrasse
- Doppelgarage am Haus
- Gartenteich & 5.000?L Zisterne
- Blick auf Schloss Englbург
- Gute fußläufige Infrastruktur
- Zwei Bäder + Gäste-WC
- Holzbauweise mit massivem Charme
- Fensterläden und Schreinerholz-Innentüren

??????? ?????????: 25166014 - 940104 Tittling

??? ??? ??? ???????????

Lage mit Lebensqualität Die Lage des Hauses ist absolut ruhig in einer wunderschönen Randlage. Tittling bietet alles für den täglichen Bedarf – Edeka, Apotheke und Getränkemarkt sind nur etwa fünf Gehminuten entfernt. Auch ins Zentrum mit weiteren Geschäften, Ärzten und Freizeitmöglichkeiten gelangen Sie in ca. zehn bis zwölf Minuten bequem zu Fuß oder ein Katzensprung mit dem PKW. Die City von Passau erreichen Sie in gut 15 PKW-Minuten.

??????? ?????????: 25166014 - 940104 Tittling

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 122.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

??????? ?????????: 25166014 - 940104 Tittling

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)