

Exposé

Einfamilienhaus in Tittling

Großzügiges Einfamilienhaus mit Werkstatt und idylischem Garten in Tittling-Rothau



Objekt-Nr. OM-405368

Einfamilienhaus

Verkauf: **335.000 €**

94104 Tittling
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Baujahr | 1977 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.100,00 m² | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 7,00 | Garagen | 3 |
| Wohnfläche | 200,00 m² | Stellplätze | 3 |
| Energieträger | Holz | Heizung | Sonstiges |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Tittling-Rothau bietet auf rund 200 m² Wohnfläche viel Raum für individuelle Wohnideen.

Das Haus wird derzeit von einer Familie als Einfamilienhaus genutzt.

Durch das separate Treppenhaus besteht jedoch die Möglichkeit, es in zwei gleich große Wohneinheiten mit jeweils ca. 100 m² aufzuteilen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder spätere Vermietung.

Über das gleiche Treppenhaus gelangt man außerdem in den begehbaren und ausbaufähigen Dachboden, der weiteres Potenzial für Wohnraum oder Stauraum bietet.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über drei Einzelgaragen. Besonders hervorzuheben ist der Anbau mit Werkstatt und Hebebühne, der sich hervorragend für Handwerker, Hobbyschrauber oder Kleinunternehmer eignet.

Der großzügige Garten mit Holzschuppen und Gewächshaus lädt zum Entspannen, Gärtnern und Verweilen ein – hier findet die ganze Familie Platz.

Das Haus befindet sich im renovierungsbedürftigen Zustand (Fenster, Heizung, Wärmedämmung u.a.)

Ausstattung

- Baujahr 1977
- Aktuell Nutzung als Einfamilienhaus, Option zur Teilung in zwei separate Wohnungen
- Separates Treppenhaus mit Zugang zu beiden Etagen und zum Dachboden
- Beheizung derzeit über Schwedenöfen / Einzelöfen
- Anschlussmöglichkeiten für Nachtspeicheröfen vorhanden
- Holzfenster aus dem Baujahr
- Drei Einzelgaragen im Keller
- Werkstattanbau mit Hebebühne (ca. 45 qm)
- Voll unterkellert
- Dachboden begehbar und ausbaufähig
- Garten mit Holzschuppen und Gewächshaus
- Ruhige, idyllische Lage
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit solidem Grundbau

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich im ruhigen und naturnahen Ortsteil Rothau der Marktgemeinde Tittling im Landkreis Passau. Die Lage verbindet ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Region rund um das Dreiburgenland und den Dreiburgensee ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, attraktive Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zur Stadt Passau.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

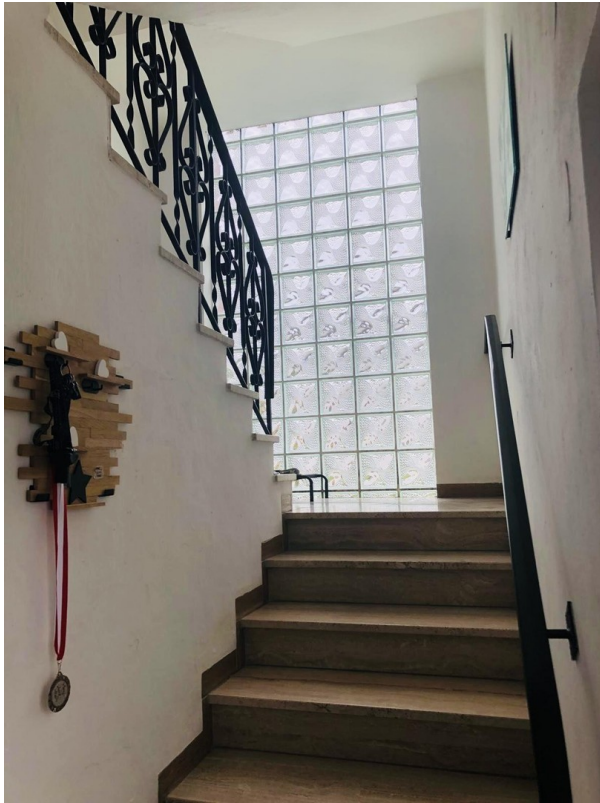


Vorderansicht 2



Hinteransicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingangsbereich



Küche EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Zimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG



WC 1.OG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Flur Keller



Dachboden 2.OG

Exposé - Galerie



Garten



Vorgarten

Exposé - Galerie

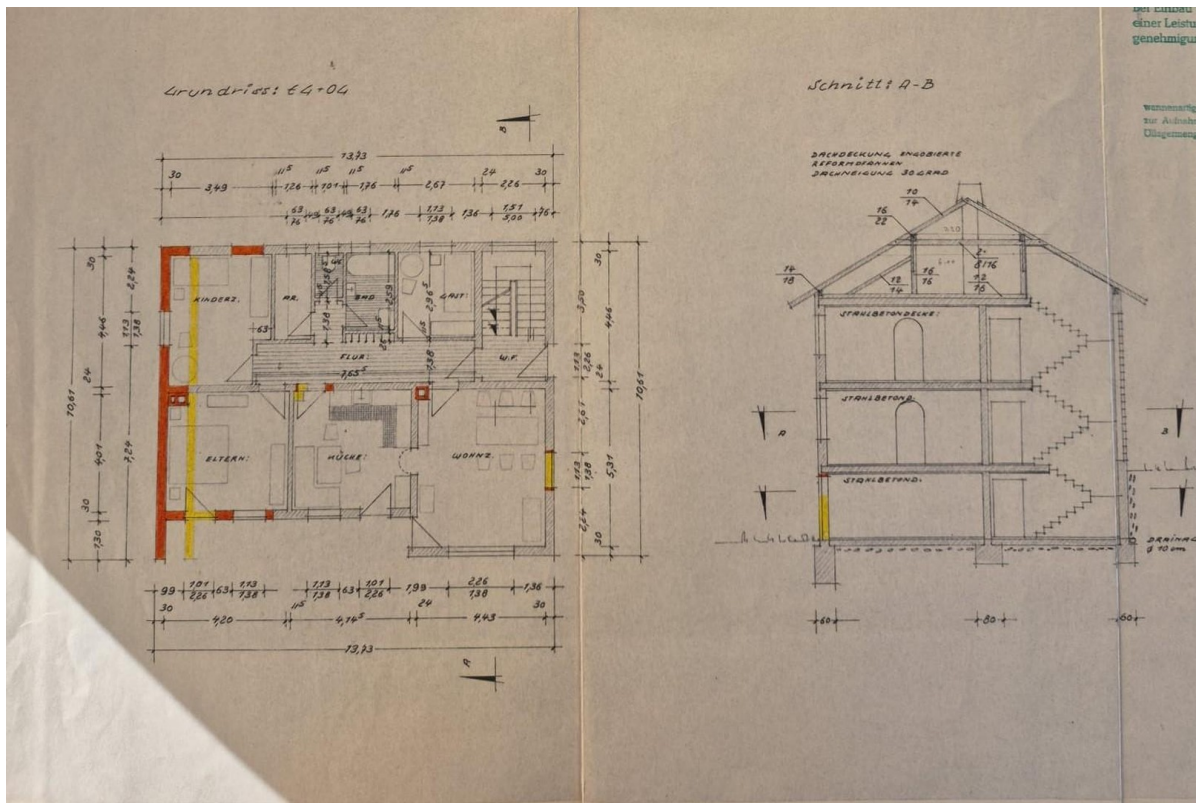


Garten mit Schuppen



Garten

Exposé - Galerie



Grundriss