Triftern

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse

Objektnummer: 25172003

KAUFPREIS: 699.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 394 m^2 • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 1.270 m^2

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Auf einen Blick

Objektnummer	25172003
Wohnfläche	ca. 394 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.10.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	199.98 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

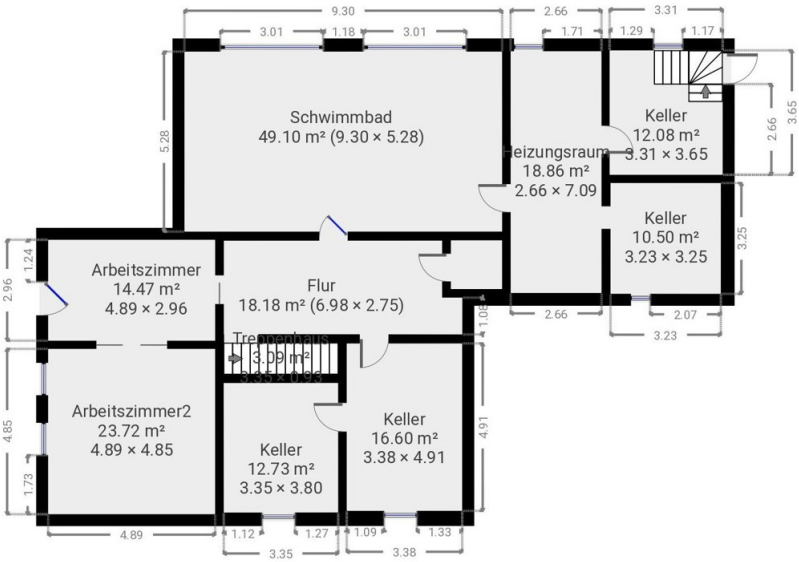
Die Immobilie

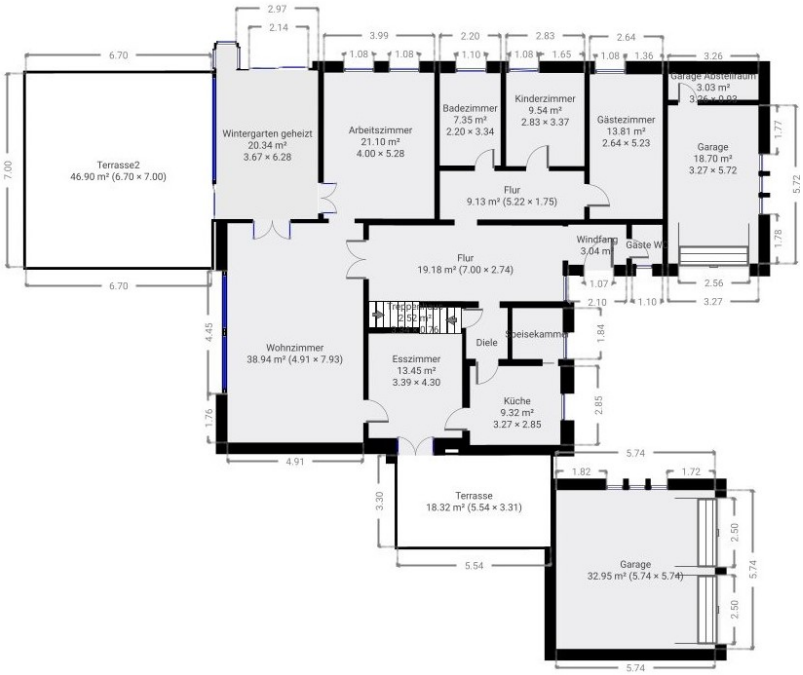
Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

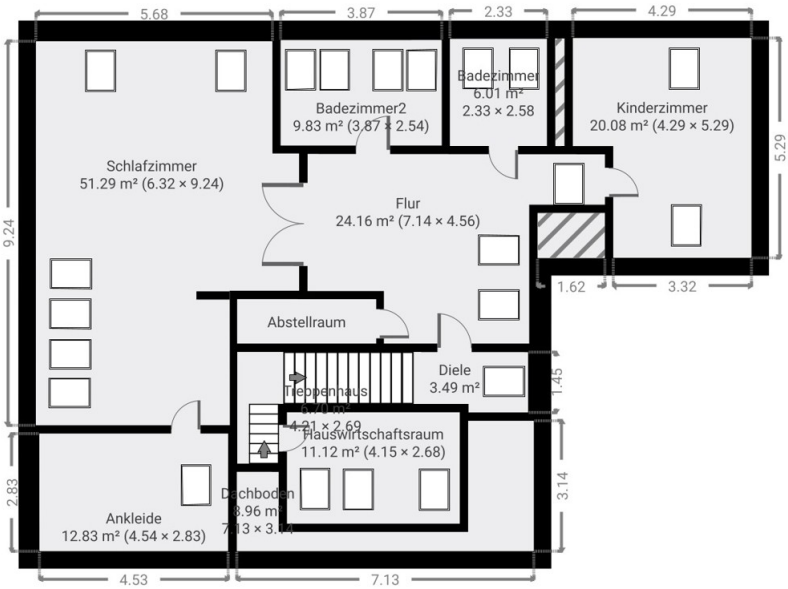
Die Immobilie

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, Baujahr 1976. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1270 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 394 m². Das gepflegte Haus zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattung und eine ruhige Lage aus.

Das Haus verfügt über zehn Zimmer, davon fünf geräumige Schlafzimmer. Mit insgesamt drei Bädern bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der beheizbare Wintergarten, der ganzjährig genutzt werden kann. Von hier aus gelangt man direkt auf die große Terrasse, die sich ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien eignet. Der angrenzende Teich und das weitläufige Grundstück bieten zusätzlichen Raum für Gartengestaltung und Erholung.

Für Fahrzeuge stehen drei Garagen zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bieten. Eine integrierte Wallbox ermöglicht zudem das bequeme Aufladen eines Elektroautos direkt vor Ort.

Durchdachte Raumkonzepte und eine großzügige Raumaufteilung machen das Haus besonders attraktiv für Familien oder Interessenten mit hohem Platzbedarf. Zahlreiche Dachfenster sorgen für ein besonders lichtdurchflutetes Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich ein Badezimmer und ein ehemaliges Bad, das entkernt wurde und nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu Ihrem persönlichen Bad umgebaut oder anderweitig genutzt werden kann. Die 2017 modernisierte Zentralheizung sorgt für eine effiziente Energienutzung und Behaglichkeit in den kälteren Monaten.

Im Untergeschoss befinden sich zwei Arbeitszimmer mit Tageslicht, ein Schwimmbad, ein kleines Badezimmer sowie weitere Kellerräume.

Die Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Ruhe und Nähe zur städtischen Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto schnell erreichbar, was die Lage besonders praktisch macht.

Diese Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit für Käufer, die Wert auf Qualität und großzügigen Wohnraum legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, sich

persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Ausstattung und Details

- sehr geräumig
- beheizter Wintergarten
- Große Terrasse
- Teich
- großes Grundstück
- ruhige Lage
- Heizung 2017 erneuert
- 3 Garagen
- Wallbox für E-Auto

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Alles zum Standort

Das Haus liegt am Ende einer kleinen Sackgasse, in zentrumsnaher Lage der Marktgemeinde Triftern.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Läden des täglichen Bedarfs.

In Triftern gibt es einen Kindergarten, sowie eine Grund- und Mittelschule.

In wenigen Autominuten erreichen Sie die Kreisstadt Pfarrkirchen oder auch das niederbayerische Bäderdreieck.

Durch die nahegelegene Bahnlinie Passau - Mühldorf, erreichen Sie auch die Landeshauptstadt München per Bahn.

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 199.98 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25172003 - 84371 Triftern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com