

Triftern

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse

CODICE OGGETTO: 25172003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 394 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.270 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25172003	Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Superficie netta	ca. 394 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	10	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1976	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	3 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	199.98 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.10.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



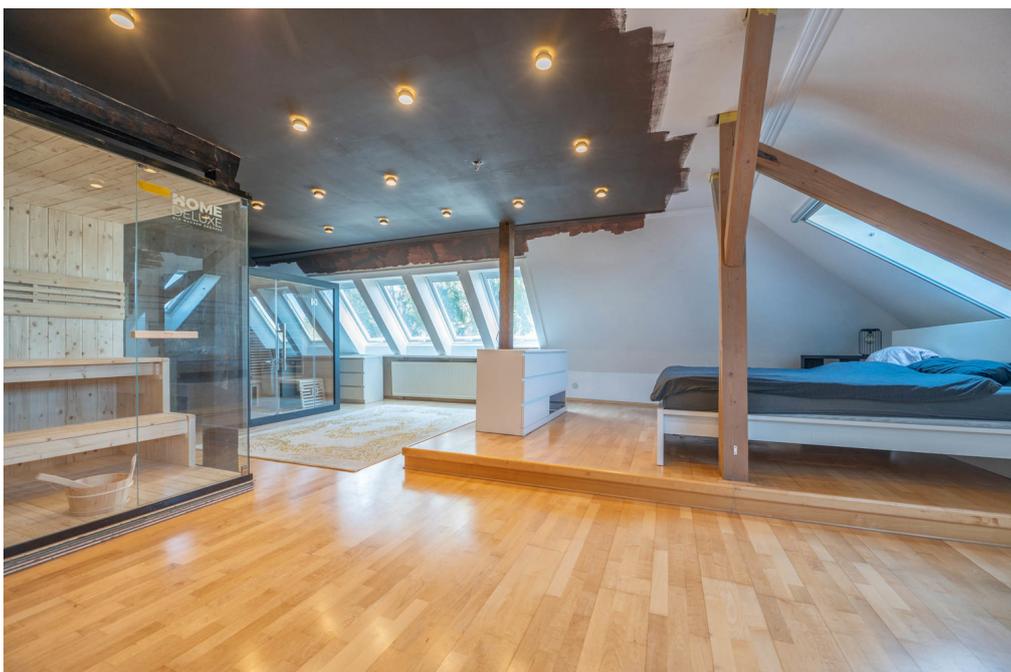
CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



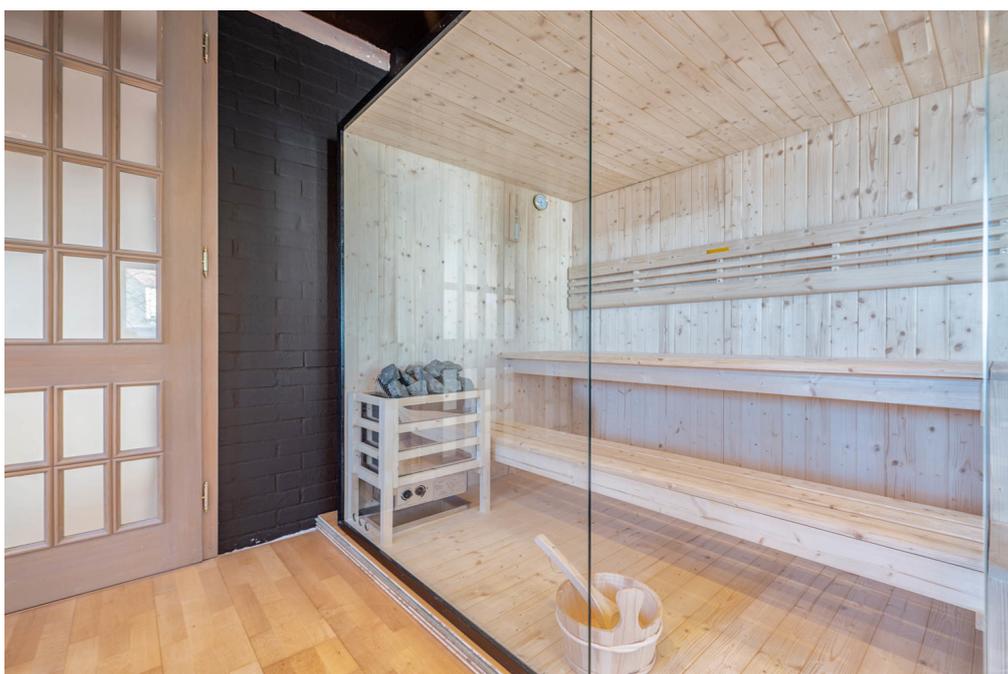
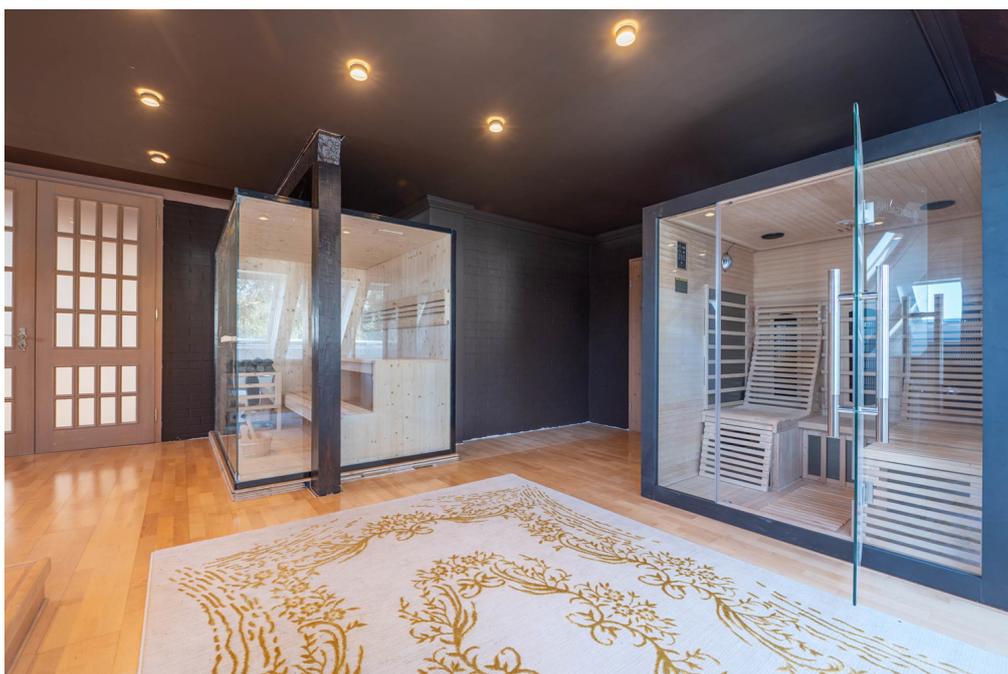
CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



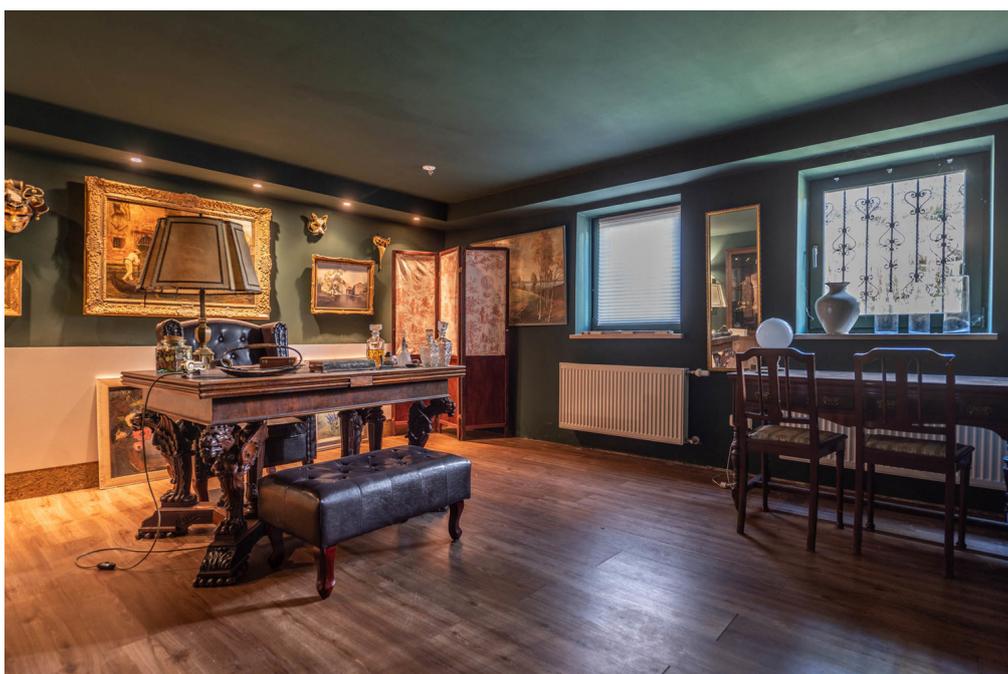
CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

## La proprietà



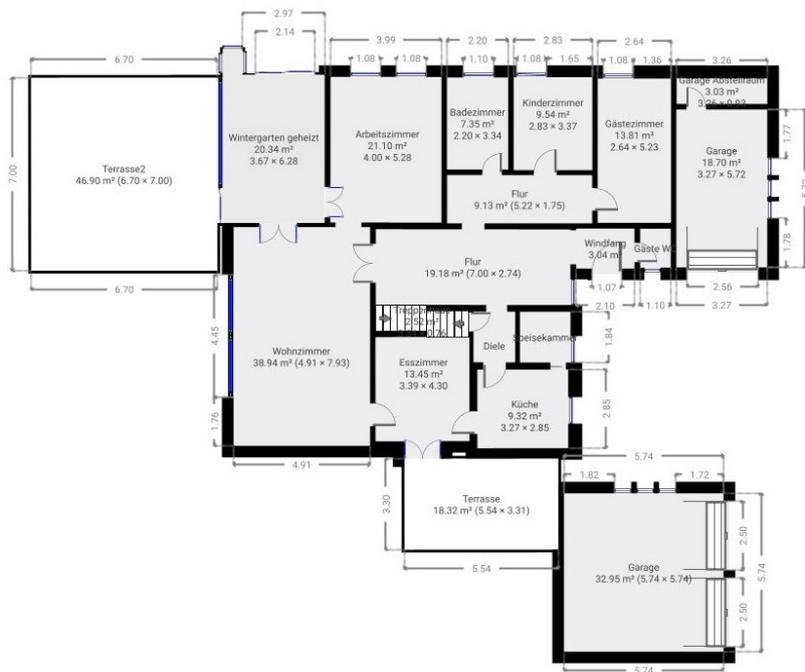
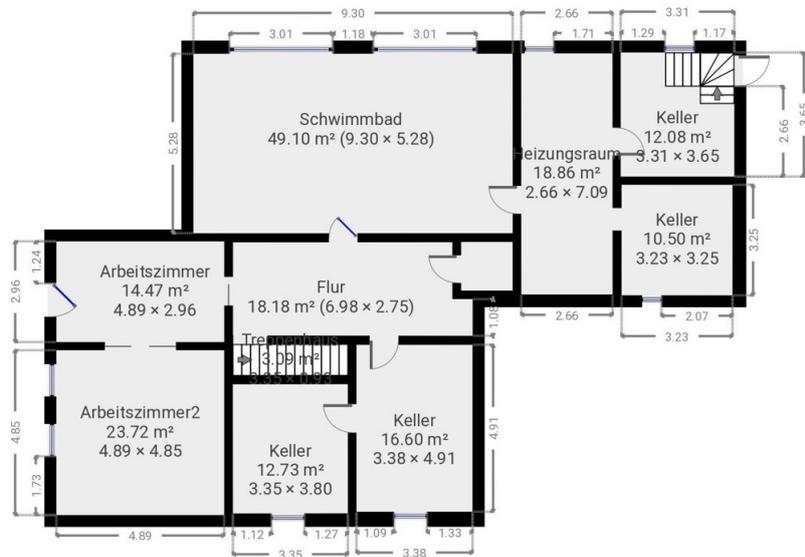
CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

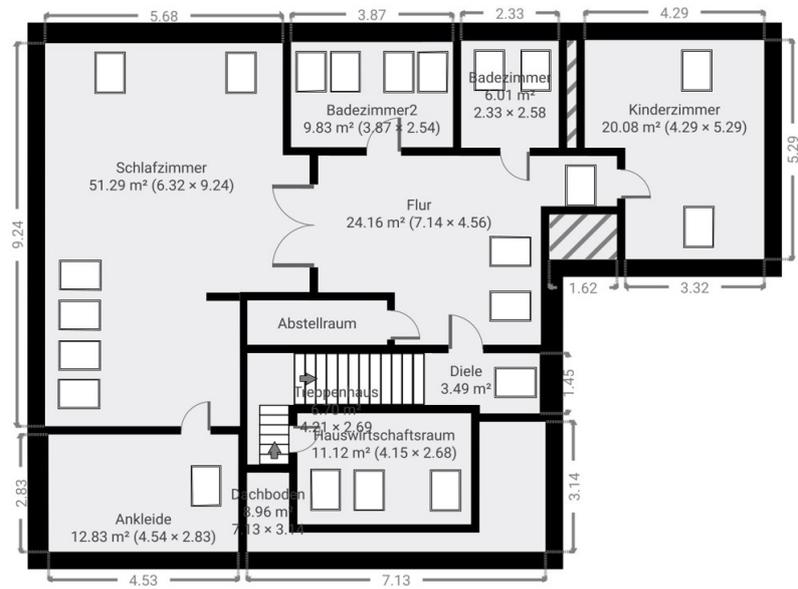
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, Baujahr 1976. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1270 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 394 m<sup>2</sup>. 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.

**CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 199.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25172003 - 84371 Triftern**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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