

Triftern

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse

Property ID: 25172003



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

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 394 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.270 m<sup>2</sup>

Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## At a glance

Property ID	25172003	Purchase Price	699.000 EUR
Living Space	ca. 394 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10		
Bedrooms	5		
Bathrooms	3		
Year of construction	1976	Modernisation / Refurbishment	2017
Type of parking	3 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	199.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.10.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25172003 - 84371 Trifttern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Trifttern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Trifttern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## The property





Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Trifttern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## The property





Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Trifttern

## The property



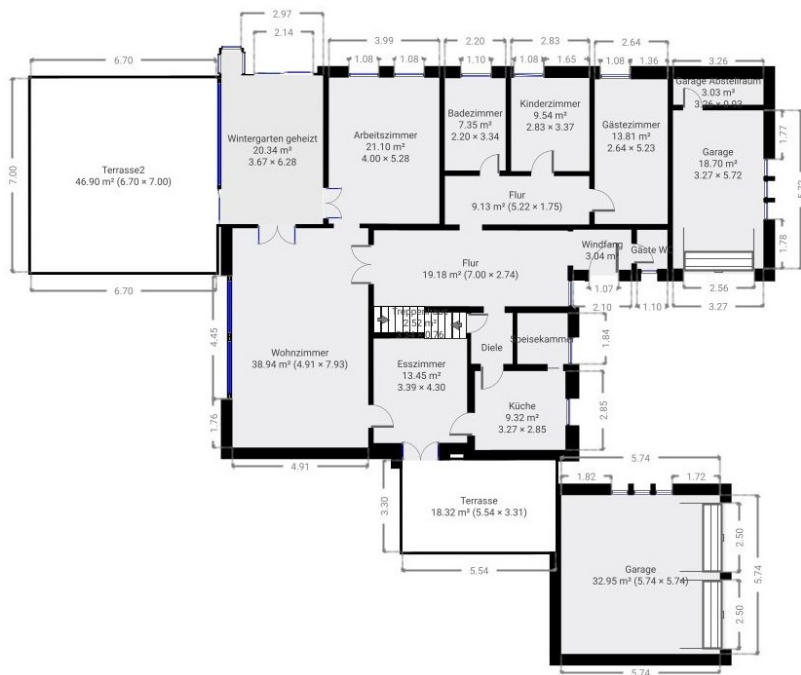
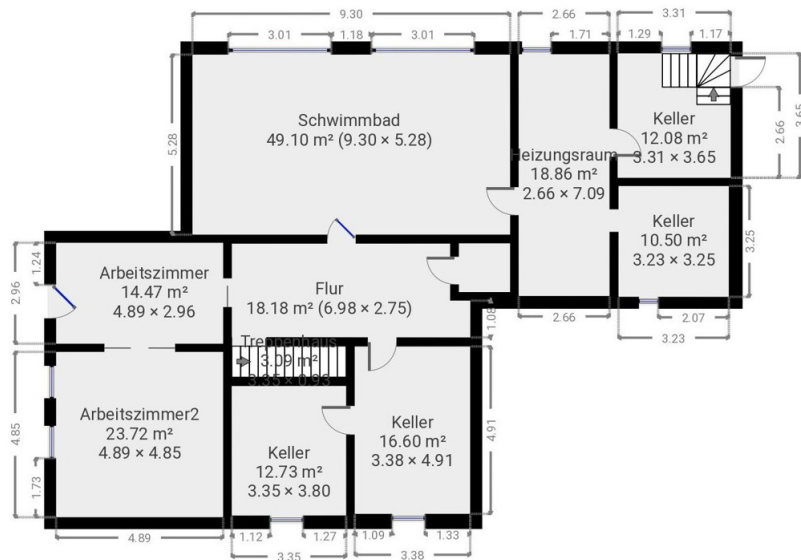
Property ID: 25172003 - 84371 Trifttern

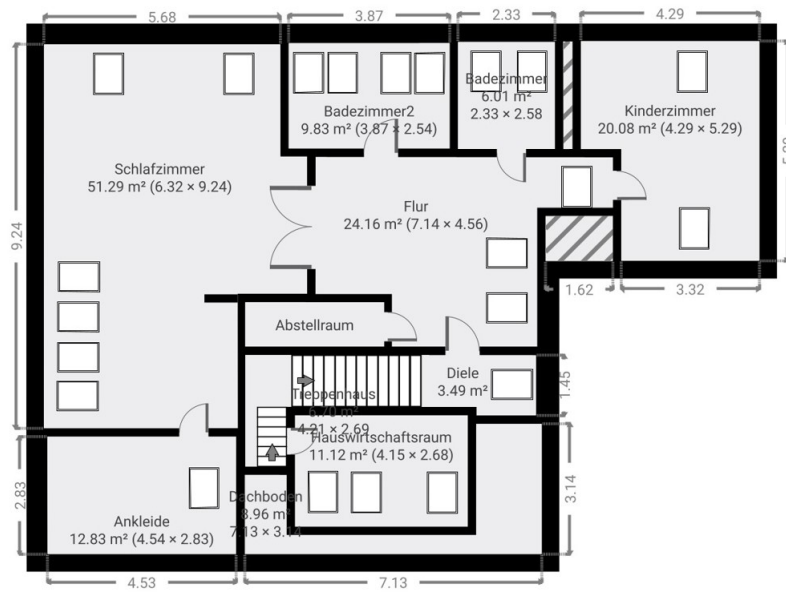
## The property



Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

# Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## A first impression

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.

Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## Details of amenities

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



Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## All about the location

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.

Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## Other information

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.

Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39 District of Rottal-Inn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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