Triftern

Vielseitiges Refugium mit Wohnhaus, separaten Wohneinheiten und großzügigem Wellnessbereich.

Objektnummer: 26172011



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 492 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2730 m²

Objektnummer: 26172011 - 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: 26172011 - 84371 Triftern

Auf einen Blick

Objektnummer	26172011
Wohnfläche	ca. 492 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	14
Schlafzimmer	8
Badezimmer	5
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Apartmenthaus
Provision	Käuferprovision 2,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 137 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	77.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.04.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

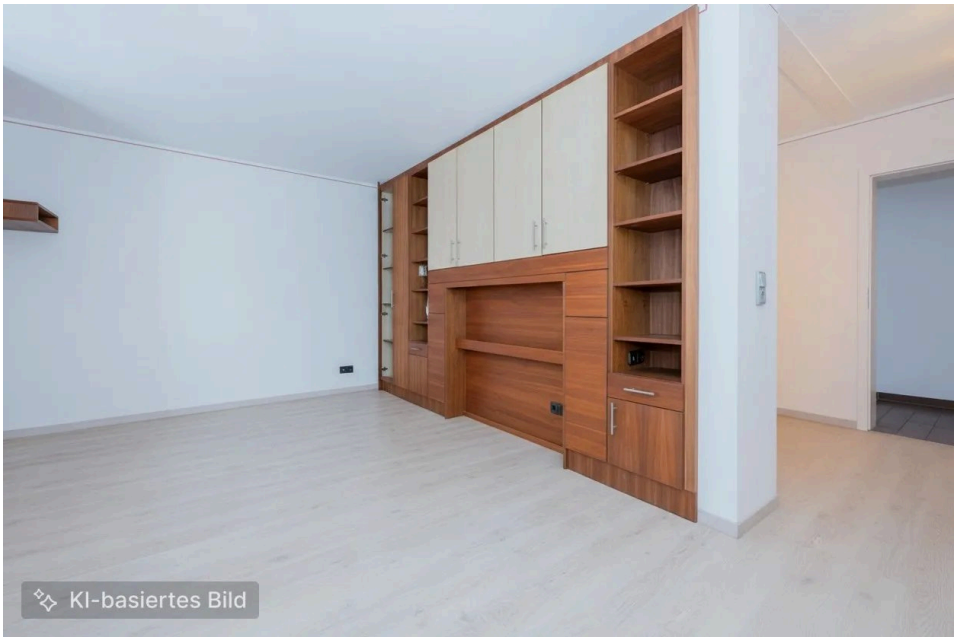
Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

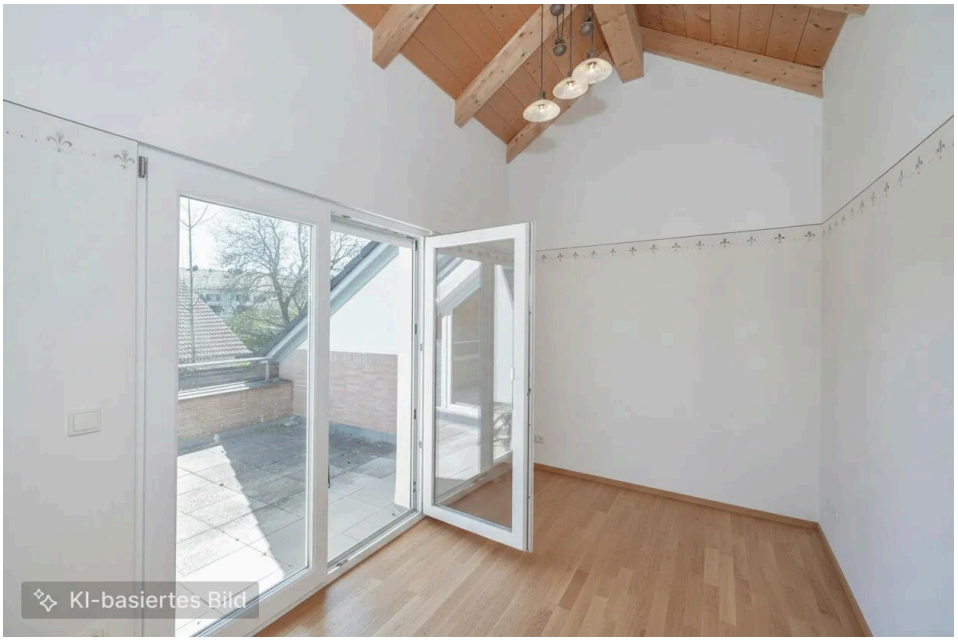
Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Die Immobilie





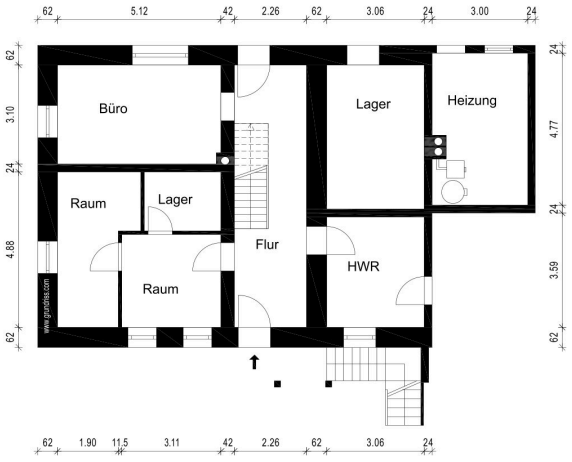
Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

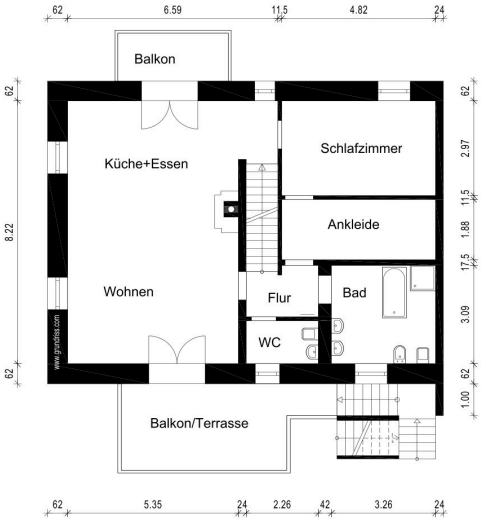
Die Immobilie



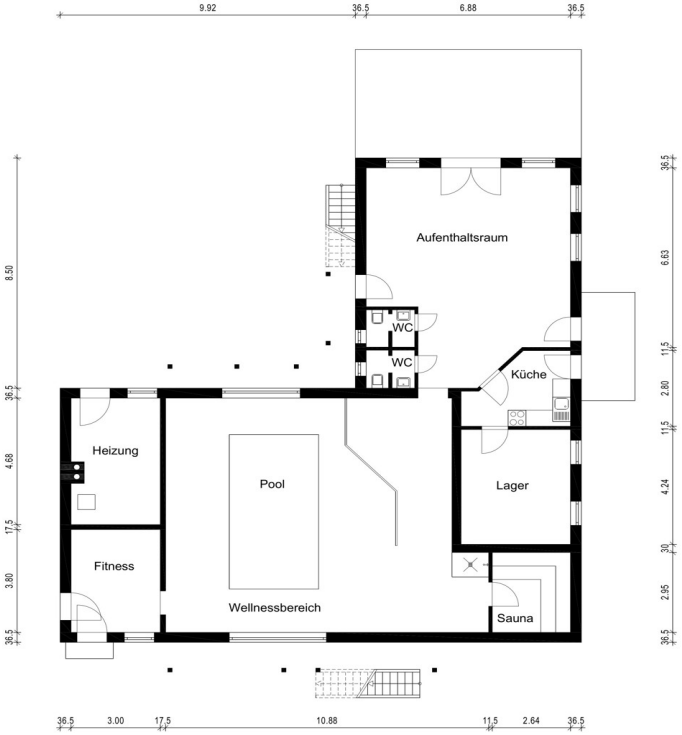
Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Grundrisse






Kind 1
Kind 2
Flur
Dachterrasse
Meditation
Bad
1m-Linie
2m-Linie
2m-Linie
1m-Linie
www.grundriss.com


Aufenthaltsraum
WC
WC
Küche
Heizung
Pool
Lager
Fitness
Wellnessbereich
Sauna



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: 26172011 - 84371 Triftern

Ein erster Eindruck

Dieses besondere Anwesen bietet mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 492 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.730 m² zahlreiche Möglichkeiten für anspruchsvolle Käufer, die die vorhandenen Ferienwohnungen weiter betreiben, ein mehrgenerationen Projekt realisieren oder Wohneinheiten miteinander verbinden möchten. Die Kombination aus Hauptwohnsitz und separaten Einheiten macht die Immobilie besonders vielseitig.

Das im Jahr 1900 errichtete und umfassend sanierte Anwesen befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 14 Zimmern, darunter 8 Schlafzimmer und 5 Bäder. Das Hauptwohnhaus erstreckt sich über ca. 216 m², wurde in den Jahren 2007/2008 umfangreich saniert und erfüllt Ansprüche an modernes Wohnen. Im Erdgeschoss finden sich Büro- und Wirtschaftsräume, die einen direkten Zugang zum großzügigen Wellnessbereich bieten. Hier steht auf ca. 137 m² zukünftigen Bewohnern und Gästen ein großer Pool, eine Sauna, Duschen und Ruhezonen zur Verfügung – ideal zur Entspannung.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche sowie einem Schwedenofen. Hier schließt sich ein Schlafzimmer mit Ankleide an, während das Haupt-Bad mit Wanne, Dusche, Waschtisch, Bidet und WC ausgestattet ist. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Im Dachgeschoss bietet die Immobilie zwei weitere Zimmer, die beispielsweise als Kinder- oder Schlafzimmer genutzt werden können, sowie einen Meditation- oder Fitnessraum. Eine Dachterrasse lädt zum Verweilen ein. Ein weiteres Bad mit Dusche, Waschtisch, Bidet und WC rundet das Angebot auf dieser Etage ab.

Der Gebäudekomplex umfasst zusätzlich Wohnungen und Gemeinschaftsräume mit einer Fläche von ca. 276 m², die im Jahre 1999 errichtet wurden. Drei eigenständige und komplett möblierte Einheiten mit voll ausgestatteten Einbauküchen und eigenen Bädern – jeweils mit separaten Zugängen – bieten zahlreiche Nutzungsoptionen. Ob wie aktuell für Ferien-Gäste, oder als Vermietung aber auch als Teil eines mehr Generationen Wohnkonzepts, lassen sich hier individuelle Vorstellungen verwirklichen.

Im gemeinschaftlichen Bereich ermöglicht ein Aufenthaltsraum gesellige Stunden, während die Hauswirtschafts- bzw. Lagerräume das Gesamtkonzept ergänzen. Der Außenbereich besticht durch eine Terrasse, einen Spielplatz sowie einen Grillplatz – ideale Voraussetzungen für gemeinsames Leben und Freizeitgestaltung. Die vorhandene PV-Anlage mit einer Leistung von 18,5 kWp steht für ein nachhaltiges Energiekonzept.

Zum Angebot gehört zudem ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 18,5 m x

11,5 m und eine Doppelgarage. Die Immobilie verfügt über eine Gas-Zentralheizung.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, angrenzende erschlossene bzw. teilerschlossene Baugrundstücke (1 × 1.799 m², 1 × 518 m², 1 × 838 m²) zu erwerben, um das Ensemble weiter zu erweitern oder individuelle Bauprojekte umzusetzen.

Das Gesamtpaket überzeugt durch vielseitig nutzbare Flächen, flexible Wohnmöglichkeiten und eine strukturierte Aufteilung, die sich besonders für Familien, innovative Wohnprojekte, als Generationenhaus oder für Kapitalanleger/Investoren anbietet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten dieses besonderen Angebots.

Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Ausstattung und Details

Wohnhaus ca. 216m² kernsaniert 2007-2008
Erdgeschoss
- Büro- und Wirtschaftsräume mit Zugang zum Wellnessbereich
Obergeschoss
- Wohn-Essbereich mit offener Küche und Schwedenofen
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Haupt-Bad mit Wanne, Dusche, Waschtisch, Bidet und WC
- Gäste-WC
Dachgeschoss
- 2 Kinder- bzw. Schlafzimmer
- Meditation-Fitness-Raum
- Dachterrasse
- Bad mit Dusche, Waschtisch, Bidet und WC
Wohneinheiten mit Gemeinschaftsflächen ca. 276m²
- kernsaniert 1999
- 3 Wohneinheiten im Obergeschoss
- komplett möbliert inkl. Einbauküchen und Bädern
- separate Zugänge
- Gemeinschaftsfläche mit Aufenthaltsraum, Küche und Hauswirtschaftsraum bzw. Lager im Erdgeschoss
- Einrichtung und Möbel im Preis inkludiert
Wellnessbereich ca. 137m²
- Pool, Sauna, Duschen und Ruhebereichen
Außenbereich mit Terrasse, Spielplatz und Grillplatz
PV-Anlage 18,5 kWp
Nebengebäude-Scheune Grundmaße ca. 18,5m x 11,5m
Doppel-Garage + Doppel-Carport
gepflasterter Auffahrt und Hofplatz
Optional zu erwerbende angrenzende Baugrundstücke
1 × 1.799m² / 1 × 518m² / 1 × 838m²

Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Alles zum Standort

Wohnen im Herzen Niederbayerns

Die Immobilie liegt in einem traditionsreichen Markt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn, eingebettet im Isar-Inn-Hügelland in einem reizvollen Seitental der Rott. Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit solider Infrastruktur und einer naturnahen Umgebung, die zu jeder Jahreszeit begeistert.

Ortschaft & Gemeinschaft

Der Markt blickt auf eine jahrhundertelange Geschichte zurück – das Marktrecht wurde bereits im Jahr 1388 verliehen. Dieses gewachsene Gemeinwesen mit rund 5.250 Einwohnern überzeugt durch echten Dorfcharakter, nachbarschaftliches Miteinander und ein aktives Vereinsleben – Qualitäten, die in Zeiten des städtischen Wandels immer mehr an Wert gewinnen.

Nahversorgung & Infrastruktur

Die Grundversorgung des täglichen Bedarfs ist im Ort selbst sichergestellt. Für Familien besonders attraktiv: Kindergarten und Gemeindebücherei sowie Grund- und Mittelschule sind direkt im Ort vorhanden. Ärztliche Versorgung und weiterführende Dienstleistungen sind in den nahegelegenen Zentren bequem erreichbar.

Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist gut. Die Kreisstadt Pfarrkirchen liegt ca. 7 km entfernt, das bekannte Thermalbad Bad Birnbach ca. 12 km und die Grenzstadt Simbach am Inn ca. 17 km. Für Bahnreisende steht ein Haltepunkt in nur 5 km Entfernung an der Bahnstrecke Passau–Neumarkt-Sankt Veit zur Verfügung.

Tourismus & Freizeitwert

Der Landkreis Rottal-Inn zählt zu den beliebtesten Urlaubsregionen Niederbayerns. Die Gegend ist bekannt für ihre Thermalquellen und Heilbäder, die seit Jahrhunderten Gäste aus aller Welt anziehen – das nahe gelegene Bad Birnbach ist dabei das bekannteste Aushängeschild der Region. Wanderer und Radfahrer profitieren von einem weitläufigen Netz an Touren durch die einzigartige Rott-Inntaler Hügellandschaft. Kulturell überzeugt die Region mit Ausflugzielen wie dem Freilichtmuseum Massing, der Wallfahrtskirche Gartlberg und der historischen Altstadt Passaus, die alle in kurzer Fahrzeit erreichbar sind. Ein ganz besonderes Naturjuwel findet sich direkt vor der Haustür: Die Kaser Steinstube gilt als eines der schönsten

Geotope Bayerns und zieht Naturbegeisterte aus der gesamten Region an.

Fazit

Eine Immobilie in einer Region, die Lebensqualität auf ganzer Linie bietet – ruhiges Wohnumfeld, gewachsene Gemeinschaft, gute Anbindung und eine der attraktivsten Freizeitlandschaften Niederbayerns direkt vor der Tür.

Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

Sonstige Angaben

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: 26172011 - 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