Triftern

Einfamilienhaus mit großem Garten und sonnigem Balkon ins Grüne

Objektnummer: 26172031



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 821 m²

Objektnummer: 26172031 - 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: 26172031 - 84371 Triftern

Auf einen Blick

Objektnummer	26172031
Wohnfläche	ca. 128 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26172031 - 84371 Triftern

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	291.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26172031 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172031 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172031 - 84371 Triftern

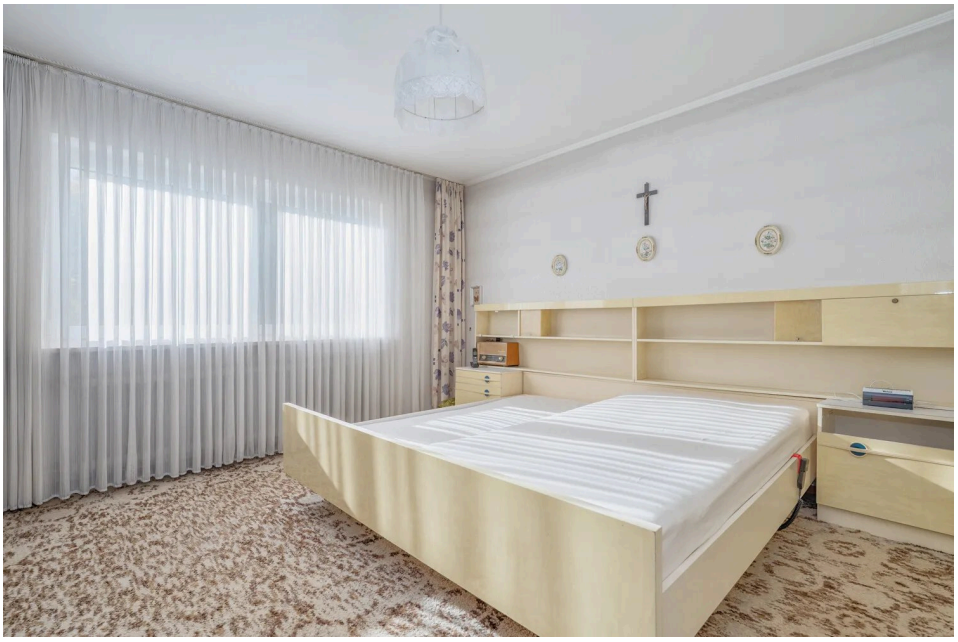
Die Immobilie





Objektnummer: 26172031 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172031 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172031 - 84371 Triftern

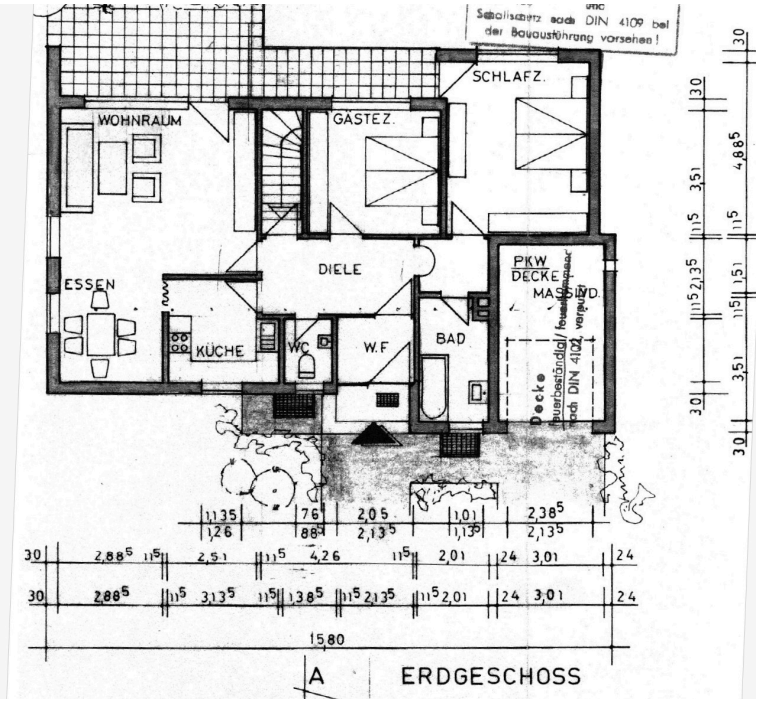
Die Immobilie

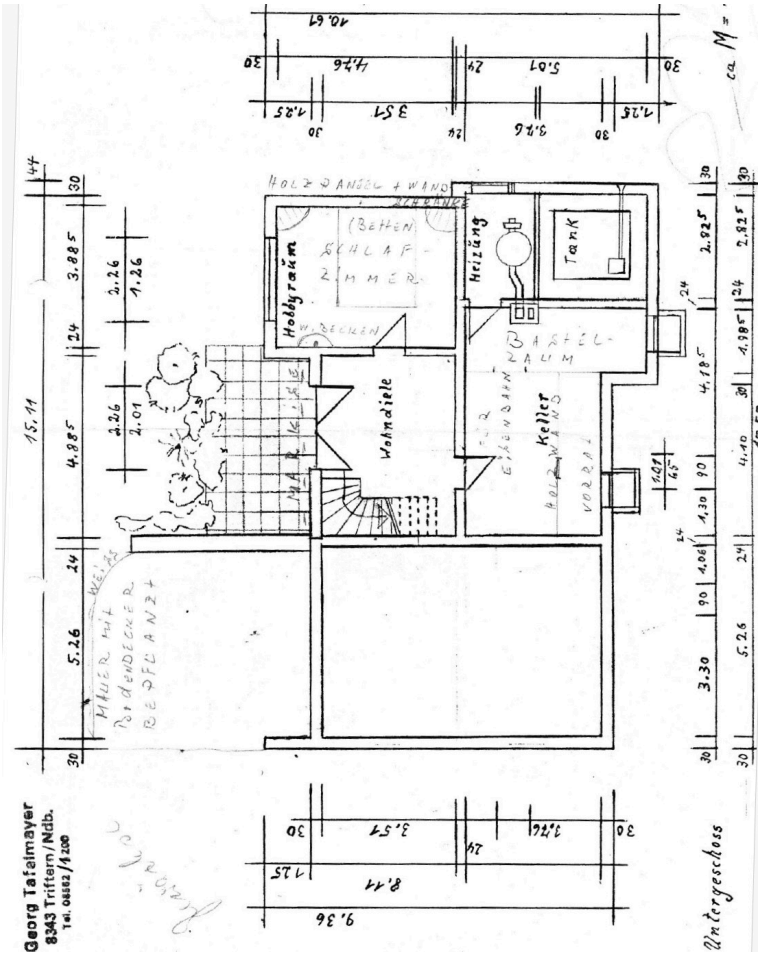




Objektnummer: 26172031 - 84371 Triftern

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: 26172031 - 84371 Triftern

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das mit seiner unaufdringlichen Gelassenheit den Alltag entschleunigt. Schon beim Betreten der großzügigen Diele empfängt einen eine Atmosphäre, die sofort Wärme und Geborgenheit vermittelt. Das Ensemble aus traditionellen Materialien, wie die holzverkleideten Decken und das holzgetäfelte Schlafzimmer im Souterrain, steht in einem angenehmen Kontrast zu den klaren Linien der 70er Jahre. Großzügige 128 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen, die von Licht durchströmt werden und durchdachte Übergänge zwischen Wohn- und Außenbereichen schaffen.

Das Wohnzimmer ist nach Süd-Westen ausgerichtet und öffnet sich mit einem breiten Fensterband zur großzügigen Terrasse und Balkon, von dem sich ein weiter Blick ins Grüne und über das Tal eröffnet. Die Sonne wandert durch den Raum, fängt sich auf den hellen Teppichen und bringt die Maserung der Holzdecken zur Geltung. Der Essbereich schließt sich nahtlos an und lädt zu langen Abenden in geselliger Runde ein. Terrassen und der Balkon schaffen fließende Übergänge in den eingewachsenen Garten, der mit altem Baumbestand und einem verwunschenen Gartenhäuschen für stille Momente sorgt.

Die Küche ist geprägt von einer Einbauküche im Originalstil, deren Retro-Fliesen und großes Fenster an gesellige Familienrunden erinnern. Praktisch und charmant zugleich, bietet sie viel Stauraum und kurze Wege. Das Bad mit Wanne, separater Dusche und WC zelebriert mit seinen markanten roten Fliesen die Handschrift der Bauzeit, während ein separates Gäste-WC den Komfort ergänzt.

Im Erdgeschoss liegen ebenfalls ein Schlafzimmer und ein Büro, das den Blick ins Grüne öffnet und einen Rückzugsraum für konzentriertes Arbeiten bietet. Das Souterrain überrascht mit einem weiteren, großzügigen Schlaf- oder Gästezimmer, das dank großer Fensterfront viel Licht erhält. Ein Hobbybereich, Technikraum und Kellerraum erweitern das Platzangebot sinnvoll und praktisch.

Die Substanz des Hauses ist gepflegt; das Dach wurde 1998 neu eingedeckt, die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2004, teilweise wurden 2006 Kunststofffenster mit Doppelverglasung eingebaut. Eine Garage und ein Stellplatz vervollständigen das Bild. Die Umgebung ist geprägt von Ruhe, hohen Bäumen und dem Gefühl, angekommen zu sein. Wer hier verweilt, genießt den Wechsel der Jahreszeiten und die gewachsene Nachbarschaft, ein Ort, der jeden Tag mit einer Einladung zum Bleiben beginnt.

Objektnummer: 26172031 - 84371 Triftern

Ausstattung und Details

EG
- Wohnzimmer mit Essbereich
- Küche mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Büro
- Bad mit Wanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- Balkon
- großzügige Diele

Souterrain
- 1 Schlaf- bzw. Gästezimmer
- Hobbybereich
- Terrasse
- Technikraum
- Kellerraum

eingewachsener Garten mit Gartenhaus

Garage + Stellplatz
- Ölheizung von 2004
- neue Dacheindeckung von 1998
- teilweise Kunststoff-Fenster von 2006

Objektnummer: 26172031 - 84371 Triftern

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Markt Triftern, einer gewachsenen Gemeinde mit rund 5.400 Einwohnern im Herzen des niederbayerischen Rottals. Der Ort verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Grundversorgung und ist damit für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen interessant. Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld, abseits des Durchgangsverkehrs und dennoch nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt.

Für Familien bietet Triftern eine vollständige Bildungsinfrastruktur vor Ort: Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule mit offenem Ganztagsangebot sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen, darunter Gymnasium, Realschule und berufliche Schulen, finden sich in der nahegelegenen Kreisstadt Pfarrkirchen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gastronomie, Banken und medizinische Versorgung sind im Ort vorhanden. Ein umfassendes Angebot an Fachärzten, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Kreiskrankenhaus erreichen Sie in Pfarrkirchen in rund zehn Autominuten.

Verkehrstechnisch ist Triftern gut angebunden. Über die gut ausgebauten Staatsstraßen gelangen Sie zügig nach Pfarrkirchen, Eggenfelden und in das niederbayerische Bäderdreieck mit Bad Birnbach, Bad Griesbach und Bad Füssing. Die Autobahn A 94 in Richtung München sowie die Dreiflüssestadt Passau sind in gut einer halben bis dreiviertel Stunde erreichbar. Der nächste Bahnhof befindet sich in Pfarrkirchen.

Die reizvolle Hügellandschaft des Rottals lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Ein aktives Vereinsleben, regionale Feste und die Nähe zu den Thermen des Bäderdreiecks sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Triftern ist ein Wohnort mit dörflichem Charakter, kurzen Wegen und einer intakten Gemeinschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentren zu verzichten.

Objektnummer: 26172031 - 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: 26172031 - 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