Triftern

Hier ist Platz für alle - modernisiertes Familienhaus mit großem Wohlfühlgarten

Objektnummer: 26172040



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1309 m²

Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

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

Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Auf einen Blick

Objektnummer	26172040
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 240 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	188.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Die Immobilie





Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Die Immobilie



Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Ein erster Eindruck

Manche Häuser muss man erst lange erklären. Dieses Haus spürt man schon beim Ankommen: viel Grün, ein Garten, der zum Durchatmen einlädt, und ein Zuhause, in dem eine Familie wirklich Platz hat.

Das freistehende Einfamilienhaus steht auf einem ca. 1.309 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück. Es bietet ca. 145 m² Wohnfläche mit fünf Zimmern, ein teilausgebautes Dachgeschoss und einen vollständigen Keller. Zwischen 2021 und 2026 haben die Eigentümer viel Sorgfalt in das Haus gesteckt. Innenputz sowie Wasser- und Abwasserleitungen wurden erneuert, ebenso die Bodenbeläge in allen Räumen. Die Wärmedämmung wurde fertiggestellt, und zuletzt wurden im Heizungsraum alle Rohrleitungen und Umwälzpumpen ausgetauscht. Sie übernehmen also ein Haus, in das schon investiert wurde, und können sich ganz auf das Ankommen konzentrieren.

Herz des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich mit Küche. Hier wird gekocht, gelacht und zusammengesessen, an kühlen Tagen mit der angenehmen Wärme der Fußbodenheizung. Im Sommer öffnen Sie einfach die Tür zur Terrasse, und das Leben geht im Garten weiter. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss passt als Gästezimmer, Homeoffice oder Schlafzimmer. Ein Duschbad mit WC rundet die Ebene ab.

Das Obergeschoss gehört der Familie. Drei Zimmer bieten Raum zum Schlafen, Spielen oder Arbeiten. Ein eigenes Ankleidezimmer erfüllt einen Wunsch, den viele haben und nur wenige Häuser bieten. Auf dem Balkon beginnt der Tag mit dem ersten Kaffee. Das Bad mit Badewanne lädt abends zum Entspannen ein.

Wer mehr Platz braucht, findet ihn hier. Das teilausgebaute Dachgeschoss mit Fenster und Laminatboden eignet sich als Rückzugsort, Spielparadies oder Stauraum. Im Keller warten neben Hauswirtschafts- und Heizungsraum zwei beheizte Räume darauf, Ihr Fitnessraum, Ihre Werkstatt oder Ihr Hobbyraum zu werden.

Dann ist da der Garten, eine kleine Wohlfühloase. Üppige Bepflanzung und dichte Hecken sorgen für Ruhe und Privatsphäre. Unter dem überdachten Freisitz mit gemauertem Pizzaofen, Grillplatz, Strom und Licht werden Sommerabende mit Familie und Freunden zu Erlebnissen. Kinder toben auf dem Rasen, und an heißen Tagen sorgt der Pool auf der solarbeheizten Fläche für Abkühlung. Wer möchte, kann dort auch einen festen Pool einbauen. Gartenhaus, Garage und zusätzliche Stellplätze bieten Platz für alles, was sonst keinen Platz findet.

Auch die Lage passt zum Familienleben. Das Haus liegt im Trifterner Ortsteil

Anzenkirchen, einem lebendigen Dorf mit allem, was man im Alltag braucht. Der Kindergarten ist nur eine Straße entfernt, die Kleinen haben also kurze Wege. Bäckerei, Metzgerei und Konditorei liegen im Ort, für frische Semmeln am Sonntagmorgen brauchen Sie kein Auto. Grund- und Mittelschule, Ärzte und weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im ca. 3 km entfernten Triftern, ein Schulbus fährt dorthin. Ein besonderer Vorteil ist der eigene Bahnhof im Ort. Die Rottalbahn bringt Schüler und Pendler direkt nach Pfarrkirchen, Bad Birnbach oder Passau. So verbindet dieses Zuhause ländliche Ruhe mit kurzen Wegen.

Ein Haus zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Lernen Sie es bei einer persönlichen Besichtigung kennen, wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Ausstattung und Details

Das Haus wurde im Zeitraum von 2021 bis 2026 umfassend renoviert und modernisiert
2021: Erneuerung des gesamten Innenputzes sowie der Wasser- und Abwasserleitungen.
2023: Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge in allen Räumen.
2024: Fertigstellung der Wärmedämmung des Hauses.
2026: Im Heizungsraum wurden sämtliche Rohrleitungen und Umwälzpumpen erneuert.
Baujahr nach Angabe der Eigentümer 1966.
Erdgeschoss
- Windfang und Eingangsbereich
- Wohn-Ess-Zimmer (mit Fußbodenheizung) mit offener Küche und Zugang zur Terrasse und Garten
- Zimmer (Schlafen, Büro, Gäste)
- Duschbad mit Waschtisch und WC
Obergeschoss
- 3 Zimmer (Schlafen, Büro, Gäste)
- 1 Ankleidezimmer
- Balkon
- Bad mit Wanne, Waschtisch und WC
Dachgeschoss
- Teilausgebaut mit Fenster und Laminat
Kellergeschoss
- Hauswirtschaftsraum und Heizungsraum inkl. Tankraum
- 2 Kellerräume beheizt
Außenbereich
- gepflegter Garten mit umfangreicher Bepflanzung
- Freisitz mit Strom, Licht, gemauertem Pizzaofen und Grillplatz
- Fläche mit Solarheizung für Aufstellpool oder Installation eines festen Pools
- Gartenhaus bzw. Geräteschuppen
- Garage mit zusätzlichen Stellplätzen

Objektnummer: 26172040 - 84371 Triftern

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in Anzenkirchen. Der gewachsene Ortsteil gehört zum Markt Triftern im niederbayerischen Rottal, Landkreis Rottal-Inn. Hier wohnt man ländlich und ruhig mit dörflichem Charakter. Gleichzeitig sind die Wege kurz und die Verkehrsanbindung ist ungewöhnlich gut.

Für den täglichen Bedarf ist vor Ort gesorgt: Es gibt einen Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei und eine Metzgerei. Auch einen Kindergarten hat Anzenkirchen, er ist vom Haus aus gut erreichbar. Grund- und Mittelschule liegen im nahen Hauptort Triftern, ein Schulbus fährt dorthin. Ebenfalls in Triftern finden Sie Ärzte, eine Apotheke und weitere Geschäfte. Gymnasium, Realschule, berufliche Schulen, Fachärzte und das Krankenhaus gibt es in der Kreisstadt Pfarrkirchen.

Ein großer Pluspunkt ist der eigene Bahnhof. Über die Rottalbahn erreichen Sie ohne Umsteigen Pfarrkirchen, Bad Birnbach, Pocking und Passau. So kommen auch Schüler und Pendler ohne Auto gut voran. Mit dem Auto sind Pfarrkirchen und Eggenfelden über die Staats- und Kreisstraßen schnell erreichbar. Gleiches gilt für das Bäderdreieck mit Bad Birnbach, Bad Griesbach und Bad Füssing.

Für die Freizeit bietet die hügelige Landschaft des Rottals viele Wander- und Radwege, darunter Routen entlang der Rott. Das aktive Vereinsleben, etwa im örtlichen Sportverein, und die nahen Thermen sorgen für einen hohen Freizeitwert. Anzenkirchen ist damit ein idealer Wohnort für Familien, die naturnah und in einer funktionierenden Dorfgemeinschaft leben möchten, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

Objektnummer: 26172040 - 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: 26172040 - 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