

Triftern

# Vielseitiges Refugium mit Wohnhaus, separaten Wohneinheiten und großzügigem Wellnessbereich.

Objektnummer: 26172011



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

**KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 492 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2.730 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern**

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

**Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26172011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.295.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 492 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,9 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Dachform</b>	<b>Pulldach</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>14</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 137 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>8</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>5</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>77.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.04.2032</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1999</b>

Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

## Die Immobilie



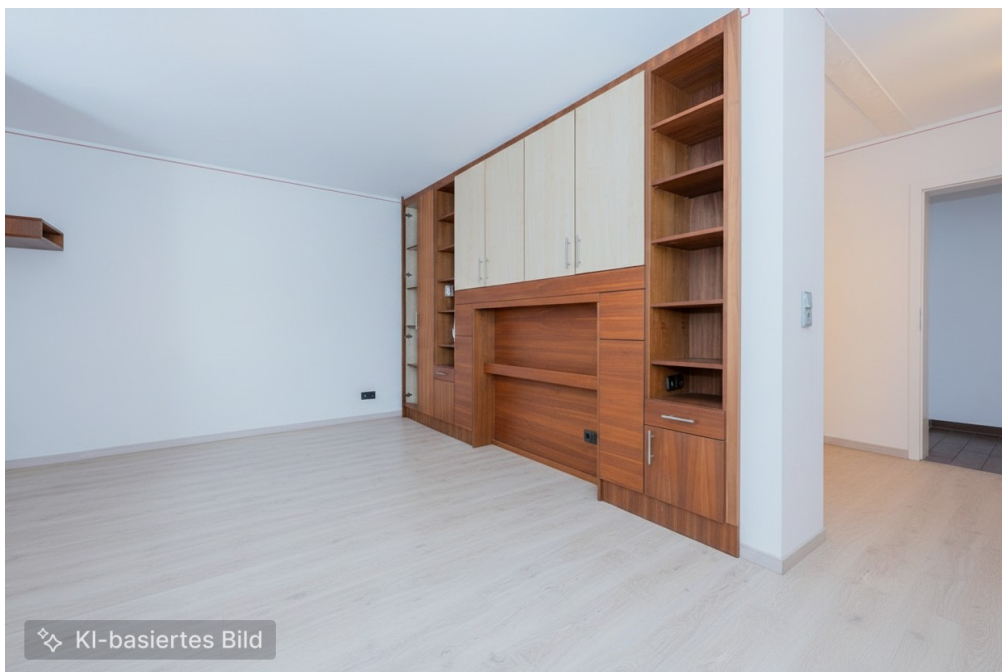
Objektnummer: 26172011 - 84371 Trifttern

## 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 Trifttern

## Die Immobilie



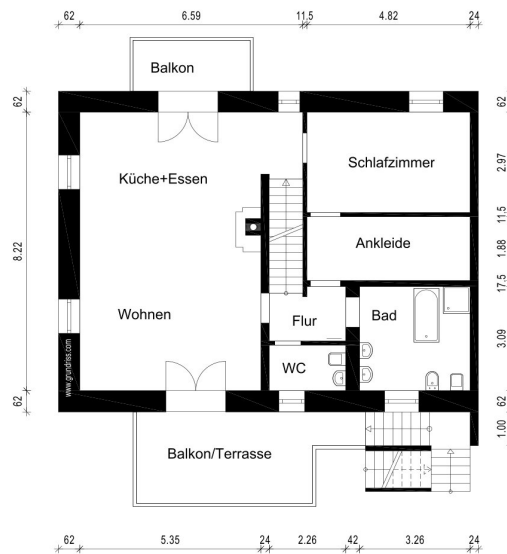
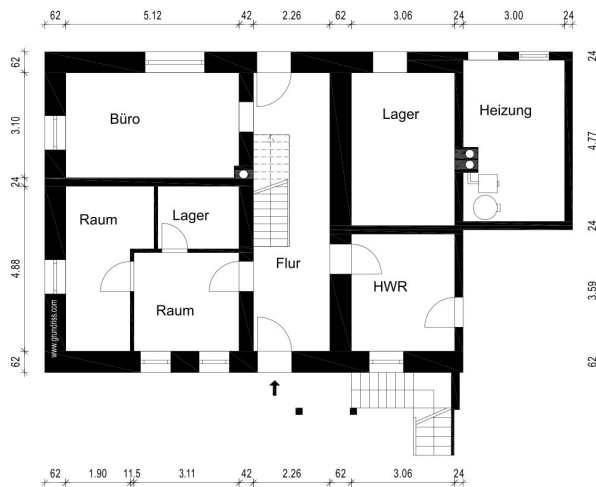
Objektnummer: 26172011 - 84371 Triftern

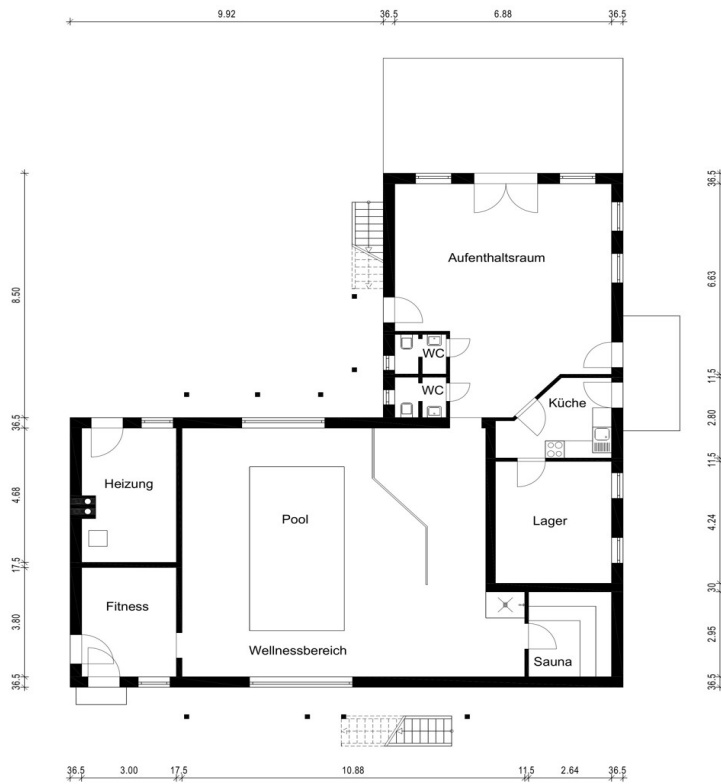
## Die Immobilie



Objektnummer: 26172011 - 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: 26172011 - 84371 Triftern**

## Ein erster Eindruck

Dieses besondere Anwesen bietet mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 492 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.730 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> zukünftigen Bewohnern und Gästen ein großer Pool, eine Sauna, Duschen und Ruhezone zur Verfügung – ideal zur Entspannung.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche sowie einem Schwebenofen. 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 m<sup>2</sup>, 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 x 1.799 m<sup>2</sup>, 1 x 518 m<sup>2</sup>, 1 x 838 m<sup>2</sup>) 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. 216m<sup>2</sup> 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. 276m<sup>2</sup>**

- 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. 137m<sup>2</sup>**

- 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 x 1.799m<sup>2</sup> / 1 x 518m<sup>2</sup> / 1 x 838m<sup>2</sup>**

**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**

## **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](mailto:rottal.inn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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