

Triftern

Spacious detached house in a quiet cul-de-sac

Property ID: 25172003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 394 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.270 m²

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 m²	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/m²a
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 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 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 Triftern

The property



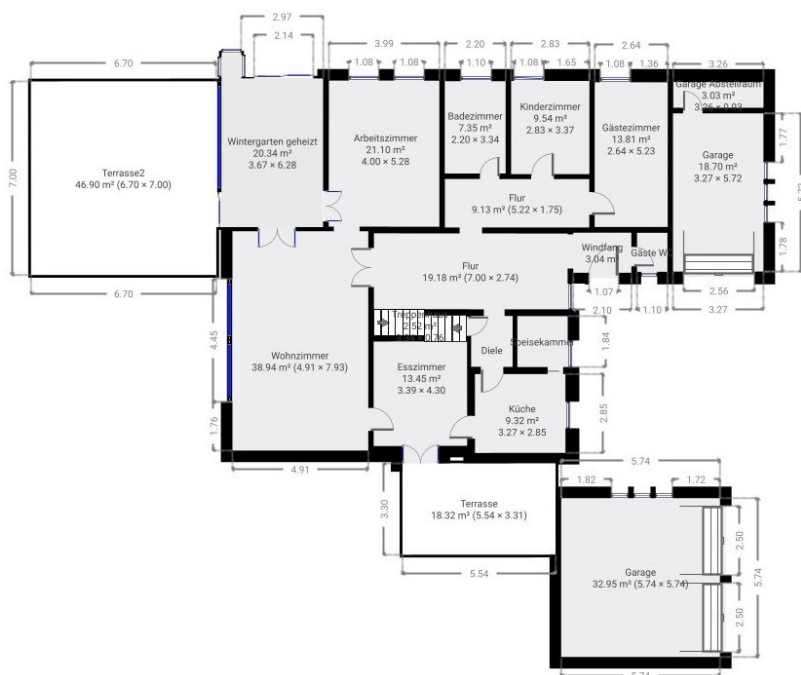
Property ID: 25172003 - 84371 Triftern

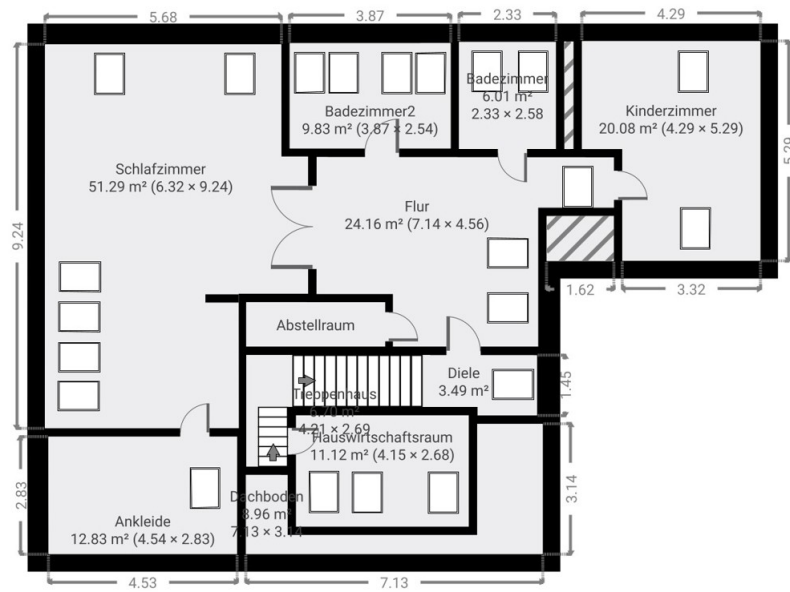
The property



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

For sale is a spacious detached house, built in 1976. The property sits on a plot of approximately 1270 m² and offers a living area of approximately 394 m². This well-maintained house boasts high-quality features and a quiet location. It has ten rooms, including five spacious bedrooms. With a total of three bathrooms, the property offers ample space for a large family. A particular highlight is the heated conservatory, which can be used year-round. From here, you have direct access to the large terrace, ideal for entertaining or relaxing outdoors. The adjacent pond and the expansive grounds offer additional space for landscaping and recreation. Three garages provide additional storage space for vehicles. An integrated wallbox allows for convenient charging of an electric car on-site. Thoughtful room layouts and a generous floor plan make the house particularly attractive for families or those seeking spacious living. Numerous skylights ensure a bright and airy attic. The top floor features a bathroom and a former bathroom that has been gutted and can be converted into your own personal bathroom or used for other purposes, according to your wishes and preferences. The central heating system, modernized in 2017, ensures efficient energy use and comfort during the colder months. The basement includes two offices with natural light, a swimming pool, a small bathroom, and additional storage rooms. The property offers a successful combination of tranquility and proximity to urban amenities. All essential services are easily accessible by car, making the location particularly convenient. This property presents an ideal opportunity for buyers who value quality and spacious living. We would be pleased to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Take this opportunity to experience the advantages of this property firsthand and schedule an appointment today.

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/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com