

Falkenberg

# Single-level living – a modern, energy-efficient dream bungalow with a separate apartment

*Property ID: 25172011*



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

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 706 m<sup>2</sup>

Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

-  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: 25172011 - 84326 Falkenberg

## At a glance

Property ID	25172011	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 174 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Prefabricated components
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 47 m <sup>2</sup>
Year of construction	2018	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	8.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.05.2028	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## The property



Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## The property



Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## The property



Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## The property



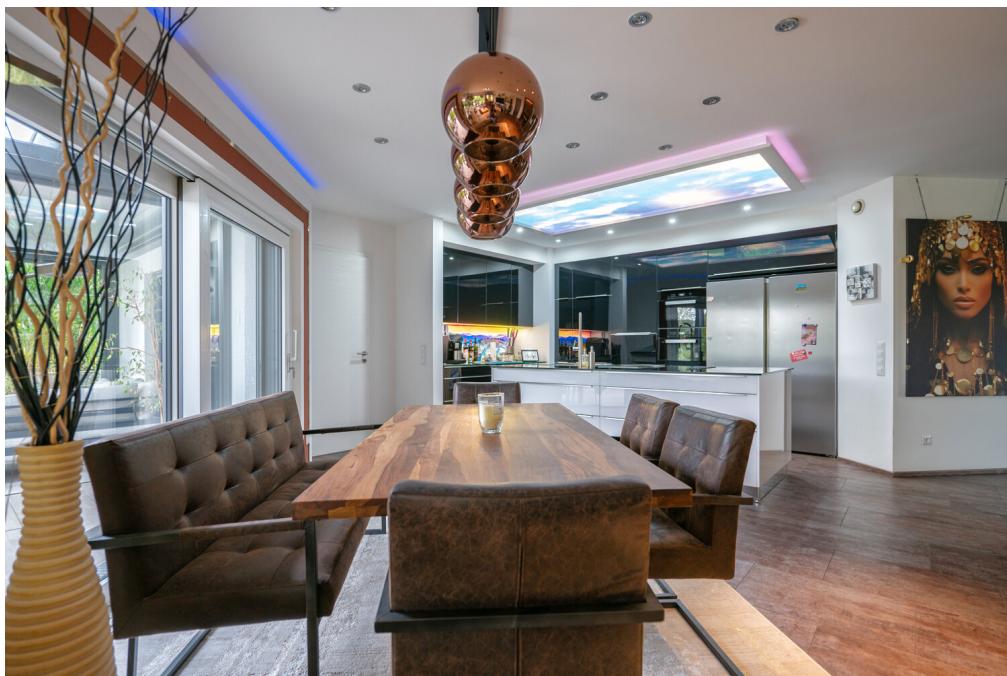
Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## The property



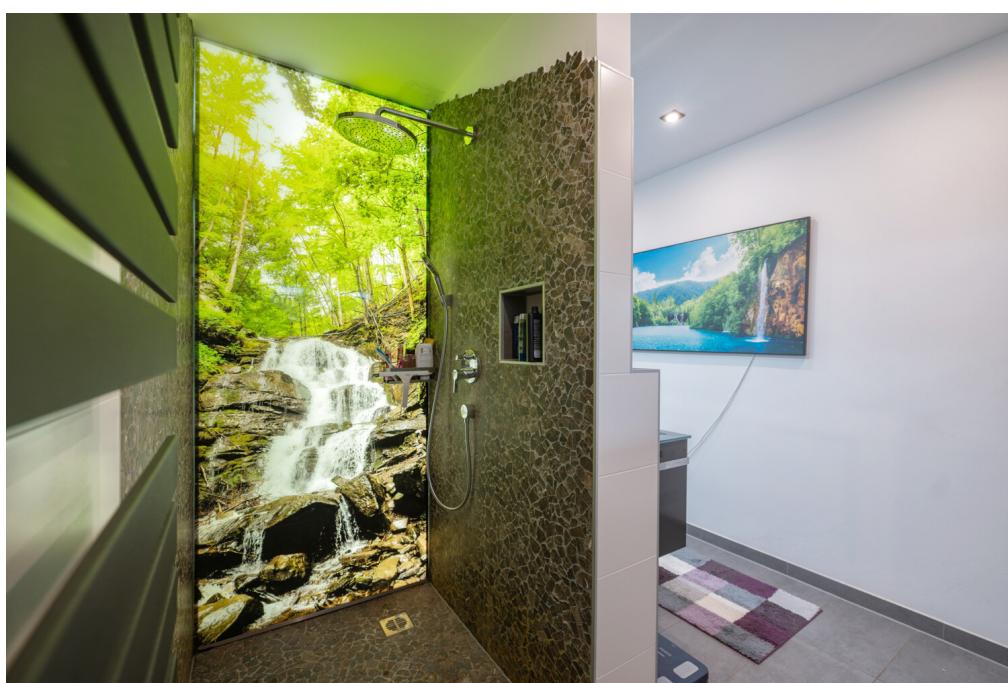
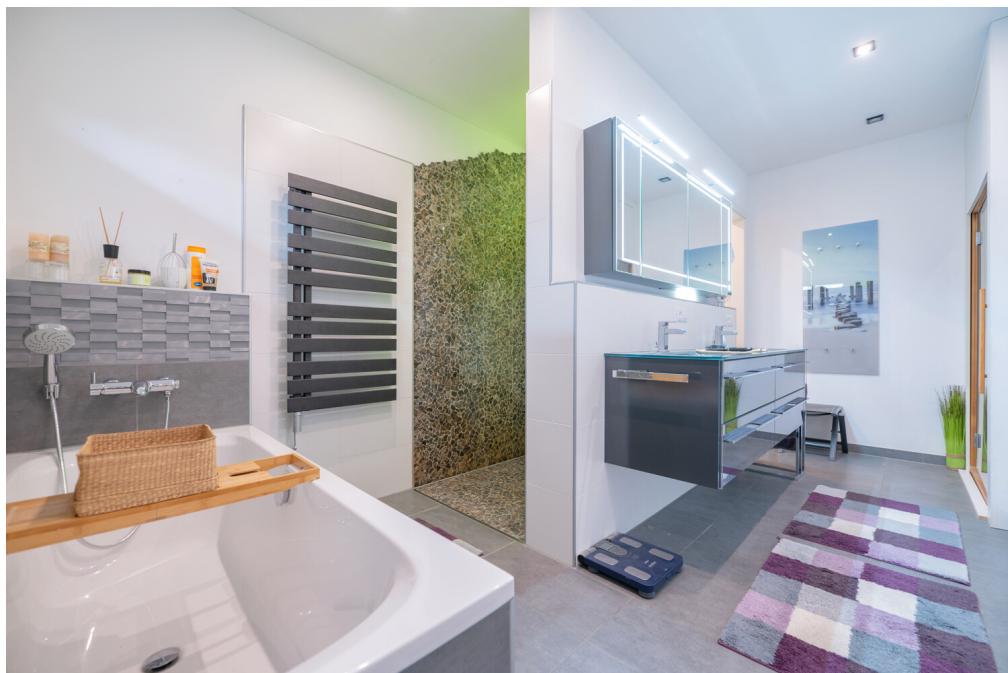
Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## The property



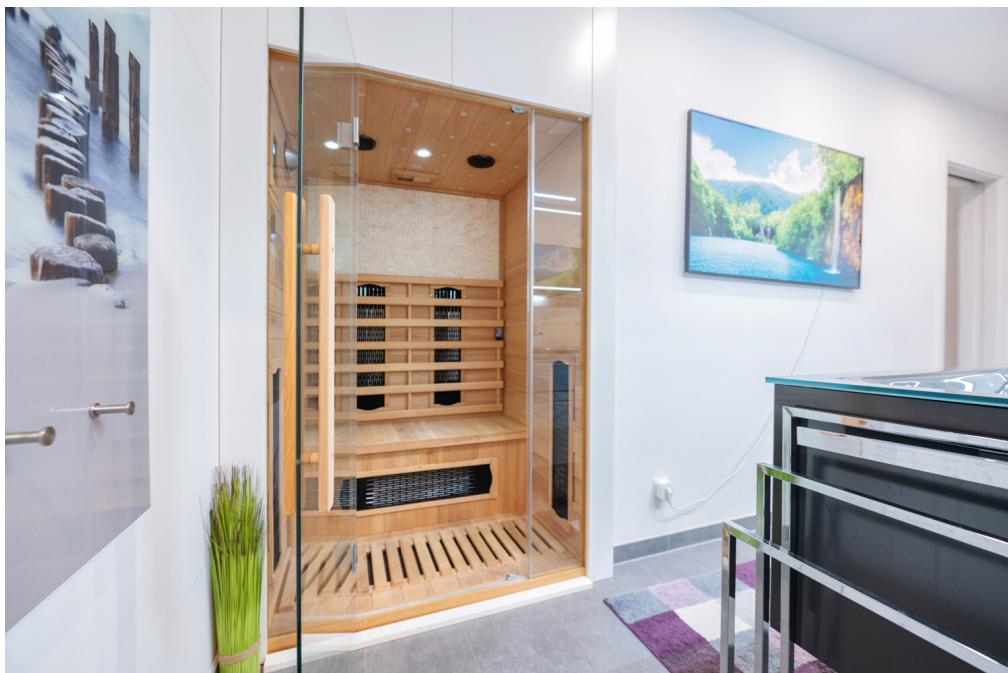
Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## The property



Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## The property



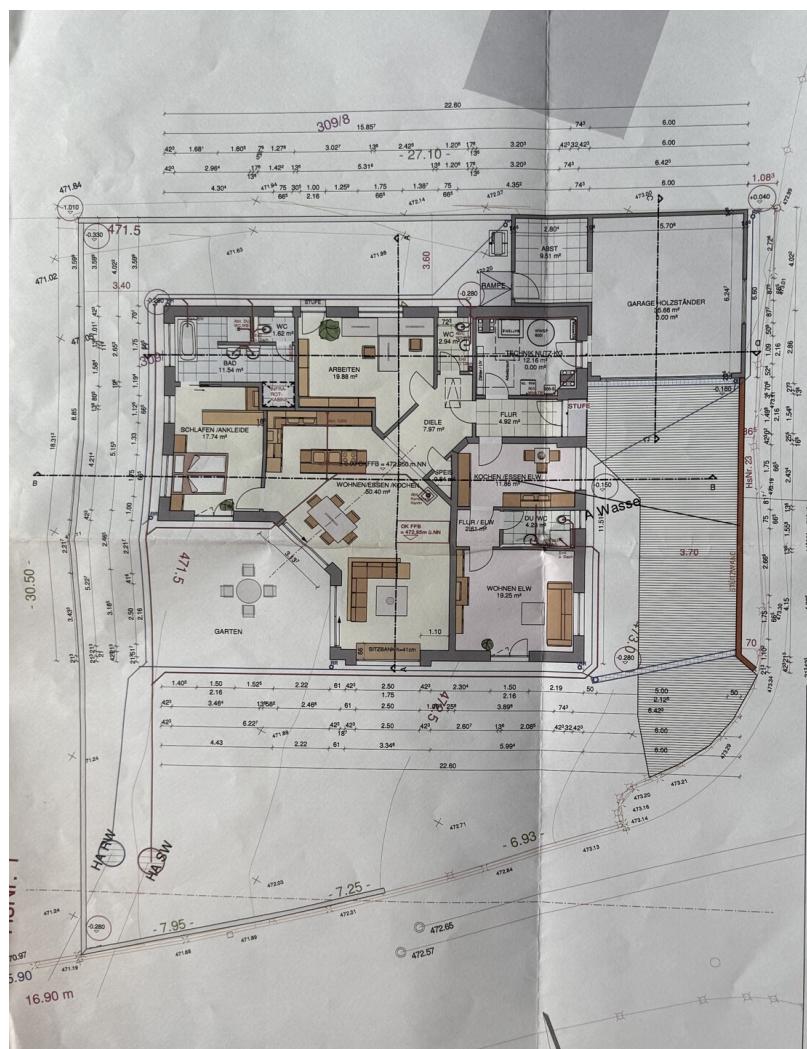
Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## The property



Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Floor plans



Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## A first impression

Welcome to this exclusive bungalow, which combines modern, single-level living comfort with maximum energy efficiency. With a generous living area of approximately 174 m<sup>2</sup> and a well-maintained plot of approximately 706 m<sup>2</sup>, this KfW 40 Plus house, completed in 2018, presents itself as an attractive property for those who value sustainability, high-quality features, and flexible floor plans. The open-plan architecture creates an inviting atmosphere: The heart of the home is the spacious living room, which flows seamlessly into the high-end fitted kitchen. Equipped with a central island, Miele appliances, and a Liebherr fridge-freezer, the kitchen caters to both discerning home cooks and families. The open design is complemented by an electric fireplace (approx. 2 kW), which provides a cozy ambiance on cooler days. Recessed spotlights add targeted lighting accents. Electric blinds in the living room and electric shutters in the other rooms ensure pleasant light control and further enhance comfort. A total of four well-proportioned bedrooms, children's rooms, guest rooms, or offices offer a variety of uses. The spacious master bedroom is particularly noteworthy, flowing directly into a walk-in closet with high-quality built-in wardrobes. From here, you enter the adjacent, exclusive en-suite bathroom. The bathroom features a double vanity, a walk-in shower with mosaic tiles, a bathtub, an infrared sauna, and a separate WC – all finished to a high standard and designed with comfort in mind. A special highlight is the integrated apartment, equipped with its own shower room, bedroom, and an additional room with kitchen connections – ideal as a guest area, for adult children, or for use by caregivers. The technical features meet the highest standards: underfloor heating in all rooms, an energy-efficient heat pump, a water softener, a ventilation system, and a modern photovoltaic system (5.5 kWp with an additional 6 kW storage unit, installed in 2019) contribute to the efficient operation of the house. Thanks to fiber optic internet access, optimal conditions for modern working and multimedia enjoyment are also provided. Two terraces extend the living space outdoors. The spacious south-facing terrace with its water feature and the modern pergola with its electric retractable roof and side panels offer a weatherproof space for socializing outdoors. A well-maintained rose garden in raised beds further enhances the lovingly designed outdoor area. Additional highlights include a generous double garage (approx. 35 m<sup>2</sup>) with a wallbox and separate electricity meter for your electric vehicle, as well as an adjacent storage room providing extra space. In short: This energy-efficient bungalow impresses with its well-thought-out floor plan, contemporary technical features, and high-quality finishes. It offers versatile living options, particularly thanks to the separate apartment, and is ideal for those who want to combine single-story living with comfort and sustainability. Schedule a viewing appointment now and experience firsthand the possibilities this home offers.

Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Details of amenities

- Bungalow
- KFW 40 plus Haus
- Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Wasserentkalkungsanlage
- Einbauspots
- PV Anlage (5,5 kWp) inkl. 6 kW aus 2019
- Klick-Vinyl Boden und Fliesen in den Bädern
- Glasfaserleitung liegt an
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Miele Einbaugeräten und Liebherr Kühl-Gefrier-Kombi
- Elektrischer Kamin (ca. 2KW)
- Raffstore elektr. im Wohnzimmer
- Jalousien elektr. in den weiteren Zimmern
- Schlafzimmer mit Einbauschranken als begehbarer Kleiderschrank
- Anschließendem großem EnSuite Masterbad mit Doppel-Waschtisch, bodengleiche Dusche (Mosaikfliesen), Badewanne, Wärmekabine und separatem WC
- Einliegerwohnung Gästezimmer inkl. Küchenanschluss, Duschbad und weiterem Schlafzimmer
- 2 Außen-Terrassen
- Große Südterrasse mit Wasserspiel
- Pergola-Überdachung mit elektr. Seitenverkleidung und Faltdach
- Hochbeet bzw. Rosengarten
- Doppelgarage (ca. 35m<sup>2</sup>) mit Wallbox inkl. extra Stromzähler
- Angrenzender Abstellraum

Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

## All about the location

Das Objekt befindet sich im idyllischen Ortsteil Taufkirchen der Gemeinde Falkenberg im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn. Das Wohngebiet ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern in ruhiger, gepflegter Umgebung und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima. Hier vereinen sich ländliche Ruhe, eine intakte Nachbarschaft und die Nähe zur Natur zu einem besonders hohen Wohnwert.

Taufkirchen liegt malerisch am Hang des 482 Meter hohen Haselberges, etwa vier Kilometer südwestlich von Falkenberg und rund sechs Kilometer nordwestlich von Eggenfelden. Der Mertseebach, ein kleiner Zufluss der Rott, fließt unweit des Ortes vorbei und verleiht der Landschaft ihren besonderen Reiz. Umgeben von sanften Hügeln, Feldern und Wältern genießen Bewohner hier eine naturnahe Umgebung, die zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Momenten in der Natur einlädt.

Besonders für Familien bietet der Ortsteil ideale Voraussetzungen. In Taufkirchen gibt es eine Kindertagesstätte mit Kindergarten und Kinderkrippe sowie die Grundschule Falkenberg-Taufkirchen mit Mittagsbetreuung – alles bequem fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen, wie Mittelschule, Realschule und Gymnasium, befinden sich im nahegelegenen Eggenfelden. Damit profitieren Familien von kurzen Wegen und einer hervorragenden Bildungsinfrastruktur direkt vor Ort.

Auch in puncto Infrastruktur lässt Falkenberg keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und Gastronomie sind im Ort oder in Eggenfelden schnell erreichbar. Über die Bundesstraße B20 sowie die Kreisstraße PAN 32 ist die Region optimal an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen, sodass umliegende Städte wie Eggenfelden, Pfarrkirchen, Landau an der Isar oder Mühldorf am Inn rasch erreichbar sind.

Falkenberg und insbesondere der Ortsteil Taufkirchen vereinen Tradition und Moderne auf harmonische Weise. Das Neubauumfeld mit seinen ansprechenden Einfamilienhäusern bietet Komfort, Ruhe und Lebensqualität inmitten der sanften Hügellandschaft Niederbayerns – ein idealer Ort für alle, die naturnah wohnen und dennoch bestens angebunden sein möchten.

**Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 8.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25172011 - 84326 Falkenberg

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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