

Triftern

## Amplia casa unifamiliar en una tranquila calle sin salida.

Número de propiedad: 25172003



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

PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 394 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.270 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## De un vistazo

Número de propiedad	25172003	Precio de compra	699.000 EUR
Superficie habitable	ca. 394 m²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	10	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Modernización / Rehabilitación	2017
Baños	3	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1976	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje		

Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	30.10.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	199.98 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1976



Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad





Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad





Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad





Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad



Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad





Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad



Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad





Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad





Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad



Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad





Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad



Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad





Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad



Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad





Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## La propiedad



Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

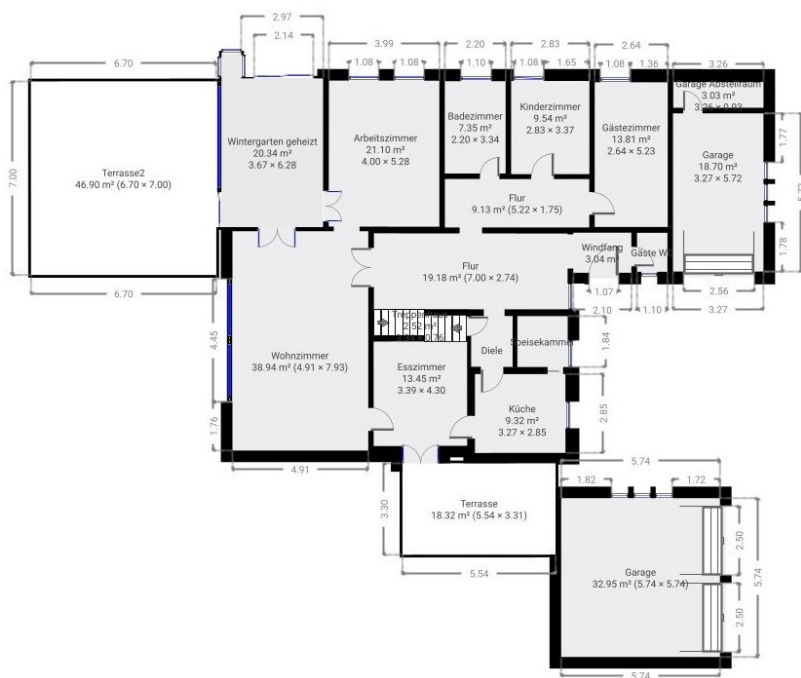
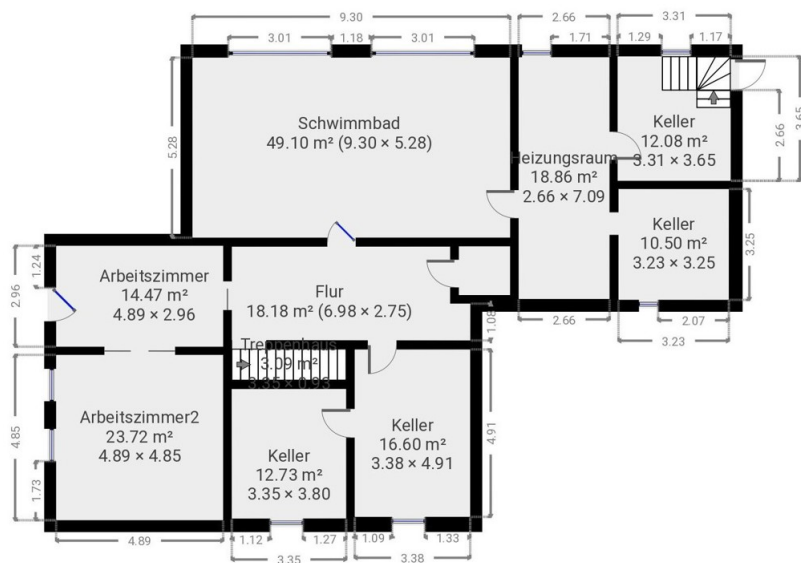
## La propiedad

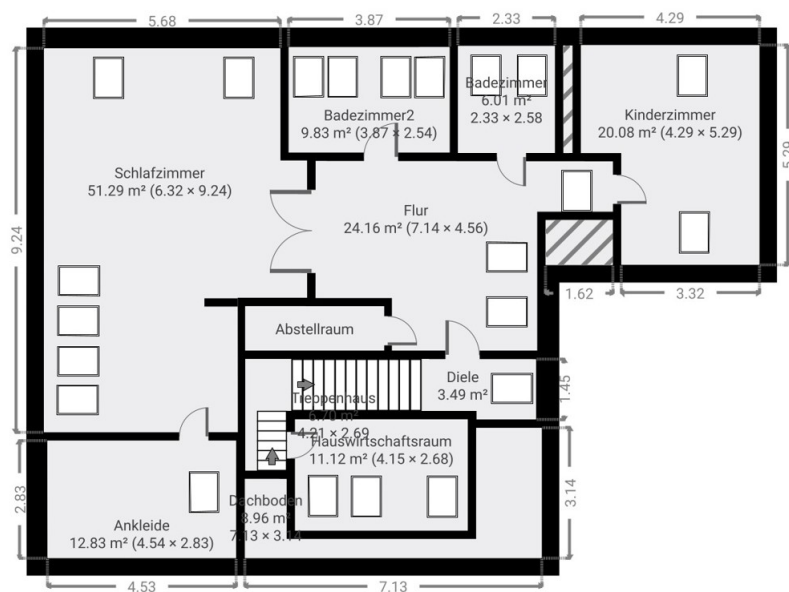




Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## Una primera impresión

Se vende una espaciosa casa unifamiliar, construida en 1976. La propiedad se encuentra en una parcela de aproximadamente 1270 m<sup>2</sup> y ofrece una superficie habitable de aproximadamente 394 m<sup>2</sup>. Esta casa, en perfecto estado, presume de acabados de alta calidad y una ubicación tranquila. Dispone de diez habitaciones, incluyendo cinco amplios dormitorios. Con un total de tres baños, la propiedad ofrece amplio espacio para una familia numerosa. Un punto destacado es el invernadero climatizado, disponible todo el año. Desde aquí, se accede directamente a la gran terraza, ideal para recibir invitados o relajarse al aire libre. El estanque adyacente y el amplio terreno ofrecen espacio adicional para jardinería y ocio. Tres garajes ofrecen espacio adicional para guardar vehículos. Un punto de carga integrado permite cargar cómodamente un coche eléctrico in situ. La cuidada distribución de las habitaciones y la generosa distribución hacen que la casa sea especialmente atractiva para familias o quienes buscan un espacio de vida amplio. Numerosos tragaluces garantizan un ático luminoso y espacioso. La planta superior cuenta con un baño y un antiguo baño, que ha sido destripado y puede convertirse en su propio baño o utilizarse para otros fines, según sus deseos y preferencias. El sistema de calefacción central, modernizado en 2017, garantiza un uso eficiente de la energía y comodidad durante los meses más fríos. El sótano incluye dos oficinas con luz natural, una piscina, un pequeño baño y trasteros adicionales. La propiedad ofrece una excelente combinación de tranquilidad y proximidad a los servicios urbanos. Todos los servicios esenciales son fácilmente accesibles en coche, lo que hace que la ubicación sea especialmente conveniente. Esta propiedad representa una oportunidad ideal para compradores que valoran la calidad y la amplitud. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita. Aproveche esta oportunidad para experimentar las ventajas de esta propiedad de primera mano y programe una cita hoy mismo.

Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## Detalles de los servicios

- sehr geräumig
- beheizter Wintergarten
- Große Terrasse
- Teich
- großes Grundstück
- ruhige Lage
- Heizung 2017 erneuert
- 3 Garagen
- Wallbox für E-Auto

Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 199.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25172003 - 84371 Triftern

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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