

Falkenberg

Vivienda de un solo nivel: un bungalow de ensueño moderno y energéticamente eficiente con un apartamento separado

Número de propiedad: 25172011



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 174 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 706 m²

Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

- 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: 25172011 - 84326 Falkenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25172011
Superficie habitable	ca. 174 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2018
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Bungalow
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Espacio utilizable	ca. 47 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	8.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	22.05.2028	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

La propiedad



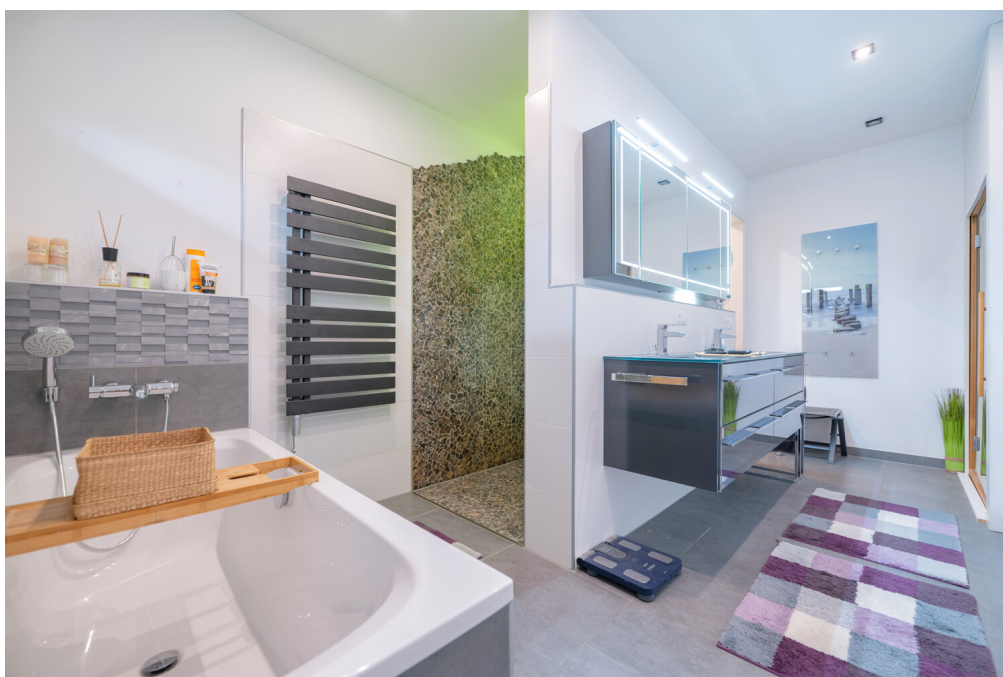
Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

La propiedad



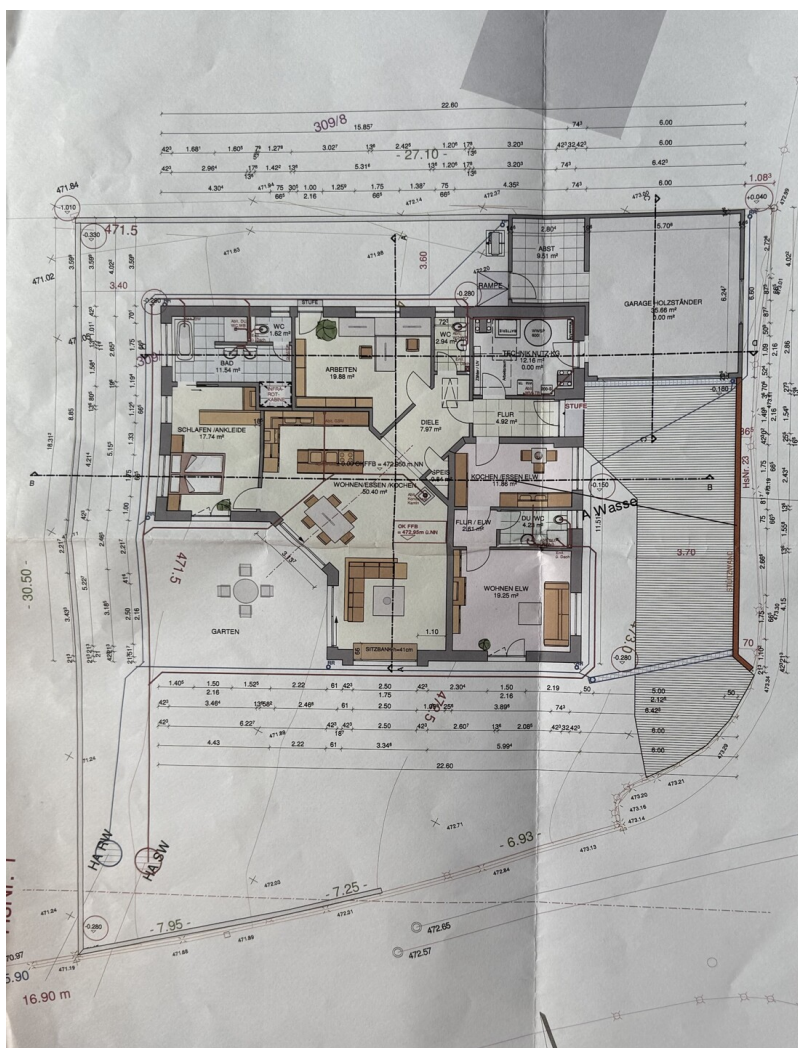
Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

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: 25172011 - 84326 Falkenberg

Una primera impresión

Bienvenido a este exclusivo bungalow, que combina la comodidad moderna de una sola planta con la máxima eficiencia energética. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 174 m² y una parcela bien cuidada de aproximadamente 706 m², esta casa KfW 40 Plus, finalizada en 2018, se presenta como una propiedad atractiva para quienes valoran la sostenibilidad, las características de alta calidad y la flexibilidad de distribución. Su arquitectura de planta abierta crea un ambiente acogedor: el corazón de la casa es el espacioso salón, que se integra a la perfección con la cocina equipada de alta gama. Equipada con una isla central, electrodomésticos Miele y un frigorífico-congelador Liebherr, la cocina es ideal tanto para los amantes de la cocina como para las familias. El diseño abierto se complementa con una chimenea eléctrica (aprox. 2 kW), que proporciona un ambiente acogedor en los días más fríos. Los focos empotrados añaden una iluminación puntual. Las persianas eléctricas en el salón y las contraventanas eléctricas en las demás estancias garantizan un agradable control de la luz y mejoran aún más el confort. Un total de cuatro dormitorios bien proporcionados, habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos ofrecen una variedad de usos. El espacioso dormitorio principal es especialmente destacable, con acceso directo a un vestidor con armarios empotrados de alta calidad. Desde aquí, se accede al exclusivo baño en suite adyacente. Este baño cuenta con lavabo doble, ducha a ras de suelo con mosaicos, bañera, sauna de infrarrojos y WC independiente; todo con acabados de alta calidad y un diseño pensado para la comodidad. Una característica especial es el apartamento integrado, equipado con su propio baño con ducha, dormitorio y una habitación adicional con conexión a la cocina, ideal como zona de invitados, para hijos adultos o para el cuidado de personas mayores. Las características técnicas cumplen con los más altos estándares: calefacción por suelo radiante en todas las habitaciones, bomba de calor de bajo consumo, descalcificador de agua, sistema de ventilación y un moderno sistema fotovoltaico (5,5 kWp con un acumulador adicional de 6 kW, instalado en 2019) que contribuyen al funcionamiento eficiente de la casa. Gracias al acceso a internet de fibra óptica, también se ofrecen las condiciones óptimas para el trabajo moderno y el disfrute multimedia. Dos terrazas amplían la superficie habitable al aire libre. La espaciosa terraza orientada al sur, con su fuente, y la moderna pérgola con techo retráctil eléctrico y paneles laterales, ofrecen un espacio a prueba de intemperie para socializar al aire libre. Un cuidado jardín de rosas en bancales elevados realza aún más la cuidada zona exterior. Otras características destacadas incluyen un amplio garaje doble (aprox. 35 m²) con caja de pared y contador de electricidad independiente para su vehículo eléctrico, así como un trastero adyacente que ofrece espacio adicional. En resumen: este bungalow de bajo consumo impresiona por su distribución bien diseñada,

sus modernas características técnicas y sus acabados de alta calidad. Ofrece opciones de vivienda versátiles, especialmente gracias al apartamento independiente, y es ideal para quienes desean combinar la vida en una sola planta con la comodidad y la sostenibilidad. Programe una visita ahora y descubra de primera mano las posibilidades que ofrece esta casa.

Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

Detalles de los servicios

- 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 Einbauschränken als begehbare 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. 35m²) mit Wallbox inkl. extra Stromzähler
- Angrenzender Abstellraum

Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

Todo sobre la ubicación

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 Wäldern 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.

Número de propiedad: 25172011 - 84326 Falkenberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 8.00 kwh/(m²*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 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: 25172011 - 84326 Falkenberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com