

Falkenberg

## Vie de plain-pied – un bungalow de rêve moderne et écoénergétique avec un appartement séparé

CODE DU BIEN: 25172011



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

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 706 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25172011                      |
| Surface habitable      | ca. 174 m²                    |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2018                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 695.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Surface de plancher          | ca. 47 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation d'énergie                                | 8.00 kWh/m²a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 22.05.2028                              | Classement énergétique                                | A+                     |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2018                   |

CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## La propriété



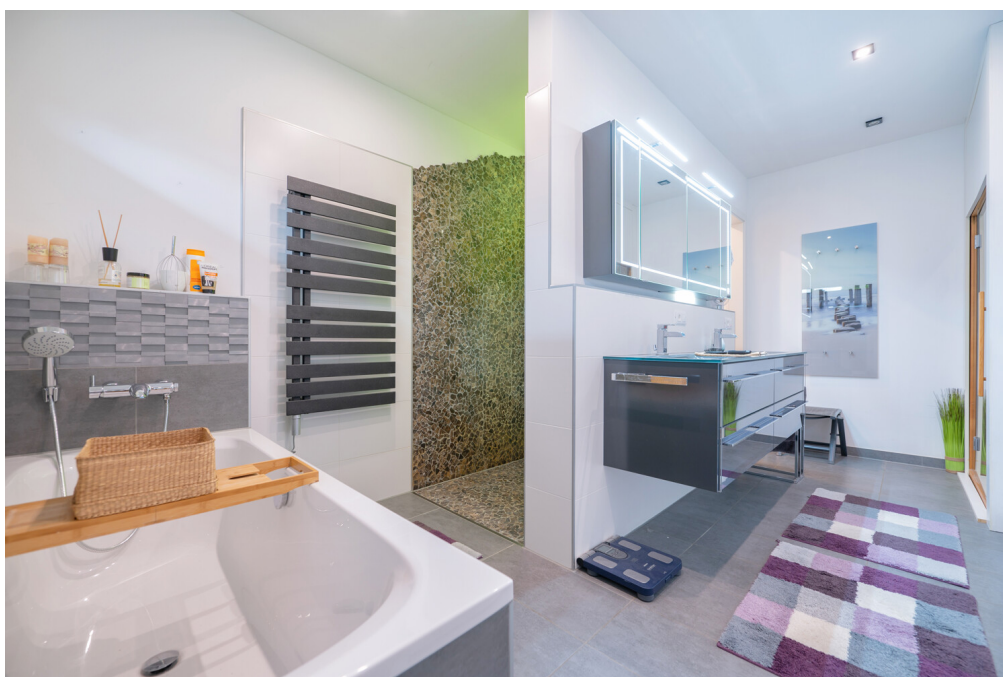
CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## La propriété



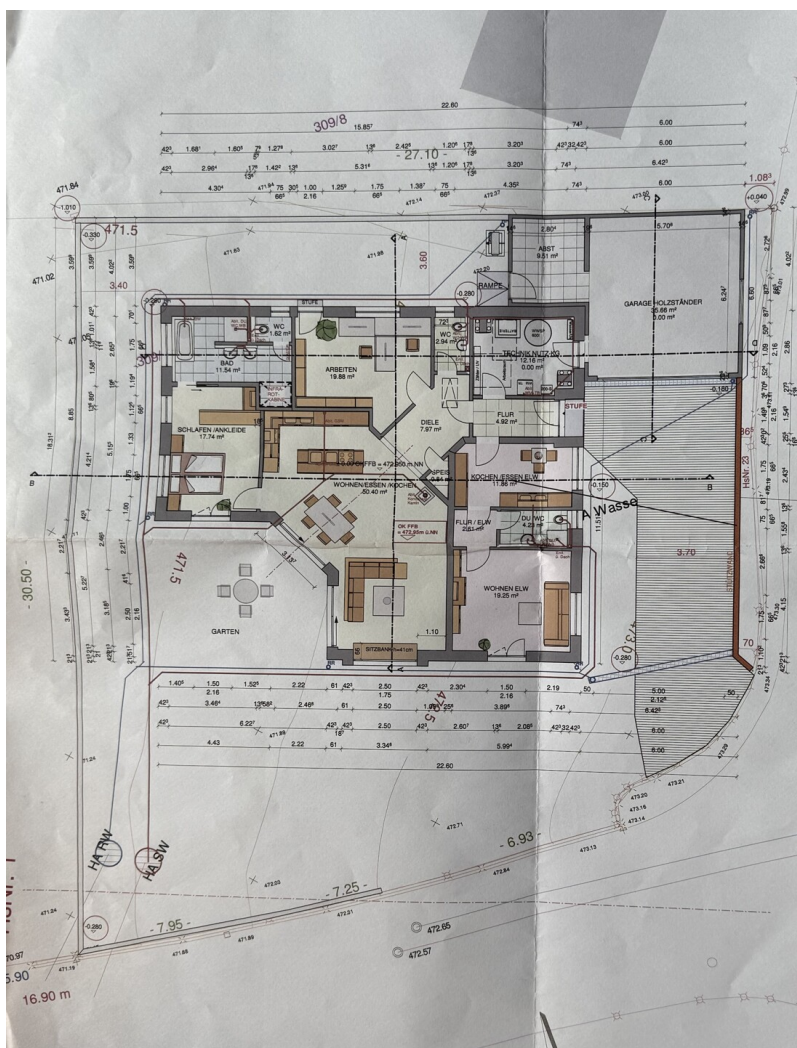
CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg**

## Une première impression

Bienvenue dans ce bungalow exclusif, qui allie le confort moderne d'un plain-pied à une efficacité énergétique maximale. Avec une surface habitable généreuse d'environ 174 m<sup>2</sup> et un terrain bien entretenu d'environ 706 m<sup>2</sup>, cette maison KfW 40 Plus, achevée en 2018, représente un bien de choix pour ceux qui privilégient le développement durable, les prestations haut de gamme et des agencements flexibles. L'architecture ouverte crée une atmosphère chaleureuse : le cœur de la maison est un vaste séjour qui se prolonge harmonieusement vers une cuisine équipée haut de gamme. Dotée d'un îlot central, d'appareils Miele et d'un réfrigérateur-congélateur Liebherr, la cuisine répond aux besoins des cuisiniers amateurs exigeants comme des familles. Un foyer électrique (environ 2 kW) complète cet espace ouvert et diffuse une ambiance cosy lors des journées plus fraîches. Des spots encastrés apportent des touches d'éclairage ciblées. Des stores électriques dans le séjour et des volets roulants électriques dans les autres pièces permettent de moduler la lumière et d'optimiser le confort. Au total, quatre chambres aux proportions harmonieuses, pouvant servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux, offrent une grande polyvalence. La spacieuse suite parentale est particulièrement remarquable, avec son accès direct à un dressing doté de placards intégrés haut de gamme. De là, on accède à la salle de bains privative exclusive. Celle-ci comprend une double vasque, une douche à l'italienne en mosaïque, une baignoire, un sauna infrarouge et des toilettes séparées – le tout avec des finitions de grande qualité et un design pensé pour le confort. Un appartement indépendant constitue un atout majeur : il est équipé d'une salle d'eau privative, d'une chambre et d'une pièce supplémentaire avec accès à une cuisine – idéal pour accueillir des invités, des enfants adultes ou pour loger un aidant. Les équipements techniques répondent aux plus hautes exigences : chauffage au sol dans toutes les pièces, pompe à chaleur à haute performance énergétique, adoucisseur d'eau, système de ventilation et système photovoltaïque moderne (5,5 kWc avec un système de stockage de 6 kW installé en 2019) contribuent au bon fonctionnement de la maison. Grâce à l'accès internet par fibre optique, des conditions optimales pour le télétravail et les loisirs multimédias sont également garanties. Deux terrasses prolongent l'espace de vie vers l'extérieur. La spacieuse terrasse exposée plein sud, agrémentée d'une fontaine et d'une pergola moderne avec toit et panneaux latéraux rétractables électriques, offre un espace abrité des intempéries, idéal pour recevoir. Une roseraie surélevée, soigneusement entretenue, embellit encore davantage cet espace extérieur aménagé avec goût. Parmi les autres atouts, citons un grand garage double (environ 35 m<sup>2</sup>) équipé d'une borne de recharge et d'un compteur électrique dédié pour votre véhicule électrique, ainsi qu'un cellier attenant offrant un espace de rangement supplémentaire. En bref : ce bungalow écoénergétique

séduit par son agencement bien pensé, ses équipements techniques modernes et ses finitions haut de gamme. Il offre de multiples possibilités d'aménagement, notamment grâce à son appartement indépendant, et est idéal pour ceux qui souhaitent allier confort et durabilité dans une maison de plain-pied. Prenez rendez-vous dès maintenant pour une visite et découvrez par vous-même tout le potentiel de cette maison.

**CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg**

## Détails des commodités

- 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 begehrter 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

**CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg**

## Tout sur l'emplacement

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 Neubaumfeld 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.

**CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25172011 - 84326 Falkenberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

**Tel.:** +49 8561 - 98 59 938

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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