

Falkenberg

## Wohnen auf einer Ebene – moderner, energieeffizienter Traum-Bungalow mit Einliegerwohnung

???????? ??????????: 25172011



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

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 174 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 706 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25172011 - 84326 Falkenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25172011 - 84326 Falkenberg

?? ??? ??????

|                    |                   |                  |                       |
|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25172011          | ???? ?????       | 695.000 EUR           |
| ????????           | ca. 174 m²        | ????????         | Käuferprovision       |
| ????????           | 5                 |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 4                 |                  | MwSt.) des            |
| ????????           |                   |                  | beurkundeten          |
|                    |                   |                  | Kaufpreises           |
| ????????           | 2                 | ????????         | ????????????????????  |
| ???? ?????????     | 2018              | ????????         | ????????              |
| ????? ?????????    | 2 x ?????????     | ???????????????? | ca. 47 m²             |
|                    | ????? ??????????, | ?????            |                       |
|                    | 1 x ??????        | ?????            | ?????, WC             |
|                    |                   |                  | ????????,             |
|                    |                   |                  | ????????????          |
|                    |                   |                  | ???????               |

??????? ?????????: 25172011 - 84326 Falkenberg

????????????? ???????????

|                                                   |                                         |                                                                              |              |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>????????????                                            | BEDARF       |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>????????????                                              | 8.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 22.05.2028                              | ????????????<br>?????????????<br>??????????                                  | A+           |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2018         |



??????? ???????: 25172011 - 84326 Falkenberg

?? ????????





??????? ???????: 25172011 - 84326 Falkenberg

?? ????????





??????? ?????????: 25172011 - 84326 Falkenberg

?? ????????



??????? ???????? : 25172011 - 84326 Falkenberg

?? ????????





??????? ???????? : 25172011 - 84326 Falkenberg

?? ????????



??????? ???????? : 25172011 - 84326 Falkenberg

?? ????????





???????? ??: 25172011 - 84326 Falkenberg

?? ???????





???????? ?????: 25172011 - 84326 Falkenberg

?? ???????



??????? ???????: 25172011 - 84326 Falkenberg

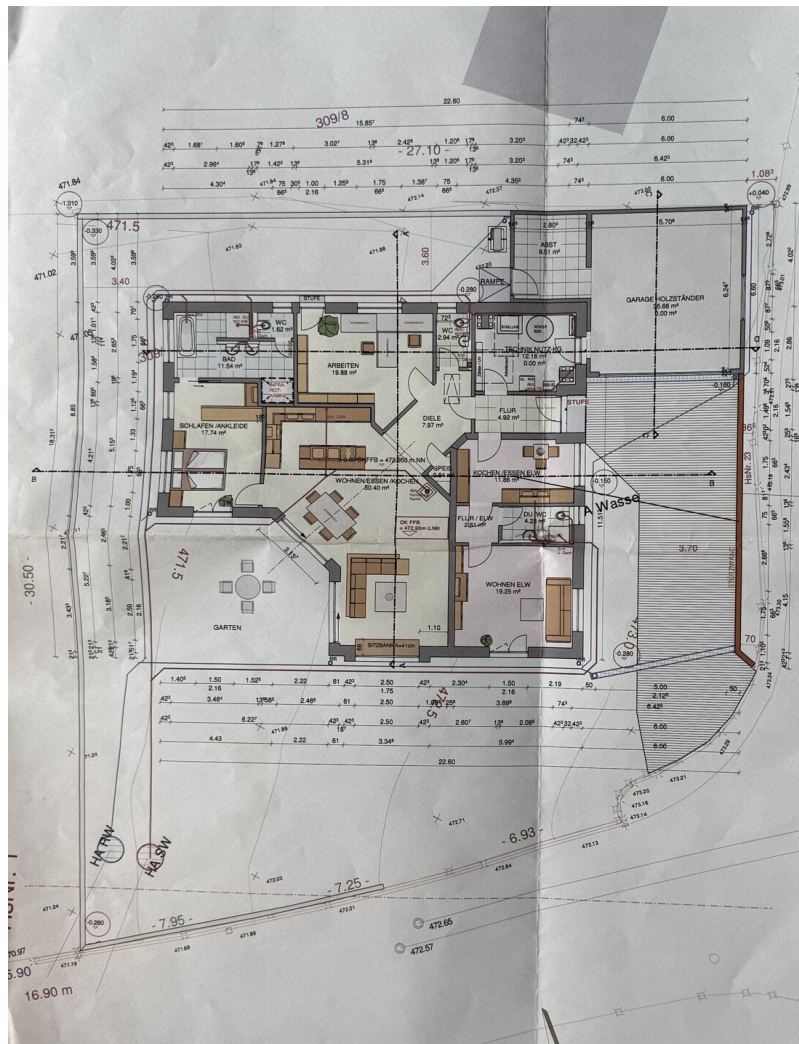
?? ????????





???????? ?????: 25172011 - 84326 Falkenberg

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25172011 - 84326 Falkenberg

## ??? ?????? ?????????

Willkommen zu diesem exklusiven Bungalow, der modernen Wohnkomfort auf einer Ebene und höchste Energieeffizienz vereint. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> und einem gepflegten Grundstück von ca. 706 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses 2018 fertig gestellte KfW 40 Plus Haus als eine attraktive Immobilie für alle, die Wert auf Nachhaltigkeit, hochwertige Ausstattung und flexible Grundrissgestaltung legen.

Die offen gestaltete Architektur schafft eine einladende Atmosphäre: Das Herzstück bildet das großzügige Wohnzimmer, welches harmonisch mit der hochwertig ausgestatteten Einbauküche verbunden ist. Diese ist mit einer zentralen Kochinsel, Miele-Einbaugeräten sowie einer Liebherr Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet und richtet sich an anspruchsvolle Hobbyköche wie auch an Familien. Die offene Planung wird durch einen elektrischen Kamin (ca. 2 KW) abgerundet, der an kühleren Tagen für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Einbauspots setzen gezielte Lichtakzente. Die elektrischen Raffstores im Wohnzimmer sowie elektrische Jalousien in den weiteren Zimmern sorgen für eine angenehme Lichtsteuerung und erhöhen den Komfort zusätzlich.

Insgesamt 4 gut geschnittene Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeits-Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Master-Schlafzimmer, das direkt in einen begehbaren Kleiderschrank mit hochwertigen Einbauten übergeht. Von hier führt der Weg in das angrenzende, exklusive EnSuite-Bad. Die Ausstattung umfasst einen Doppelwaschtisch, eine bodengleiche, mit Mosaikfliesen versehene Dusche, eine Wanne, eine Wärmekabine sowie ein separates WC – alles auf hohem Ausstattungsniveau und mit Blick auf Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die integrierte Einliegerwohnung, die mit einem eigenen Duschbad, Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer mit Küchenanschluss ausgestattet ist – ideal als Gästebereich, für erwachsene Kinder oder zur Nutzung durch Pflegepersonal.

Die technische Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Fußbodenheizung in allen Räumen, eine energiesparende Wärmepumpe, eine Wasserenthärtungsanlage, eine Lüftungsanlage sowie eine moderne Photovoltaikanlage (5,5 kWp mit zusätzlichem 6 kW-Speicher, Bj. 2019) tragen zum effizienten Betrieb des Hauses bei. Dank Glasfaserzugang sind auch beste Voraussetzungen für modernes Arbeiten und multimedialen Genuss gegeben.



Zwei Terrassenflächen erweitern den Wohnraum ins Freie. Die großzügige Südterrasse mit Wasserspiel sowie die moderne Pergola-Überdachung mit elektrischem Faltdach und seitlicher Verkleidung bieten witterungsunabhängig Platz für gesellige Stunden im Freien. Ein gepflegter Rosengarten im Hochbeet unterstreicht den liebevoll gestalteten Außenbereich.

Zu den weiteren Highlights zählen eine großzügige Doppelgarage (ca. 35 m<sup>2</sup>) mit Wallbox und separatem Stromzähler für Ihr E-Fahrzeug sowie ein angrenzender Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Fazit: Dieser energieeffiziente Bungalow überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, einen zeitgemäßen technischen Standard und hochwertige Ausstattungsdetails. Er bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere durch die separate Einliegerwohnung, und richtet sich an alle, die ebenerdiges Wohnen mit Komfort und Nachhaltigkeit verbinden möchten. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie vor Ort, welche Möglichkeiten Ihnen dieses Zuhause eröffnet.

??????? ???????: 25172011 - 84326 Falkenberg

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ???????: 25172011 - 84326 Falkenberg

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ?????????: 25172011 - 84326 Falkenberg

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25172011 - 84326 Falkenberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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