

Falkenberg

## Egyszintes lakhatás – modern, energiatakarékos álombungaló különálló apartmannal

VP azonosító: 25172011



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

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 174 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 706 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25172011                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 174 m <sup>2</sup>               |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2018                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 695.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Elore gyártott alkatrészek                                                |
| Hasznos terület      | ca. 47 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha                                       |

VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.05.2028  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 8.00 kWh/m²a               |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2018                       |



VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

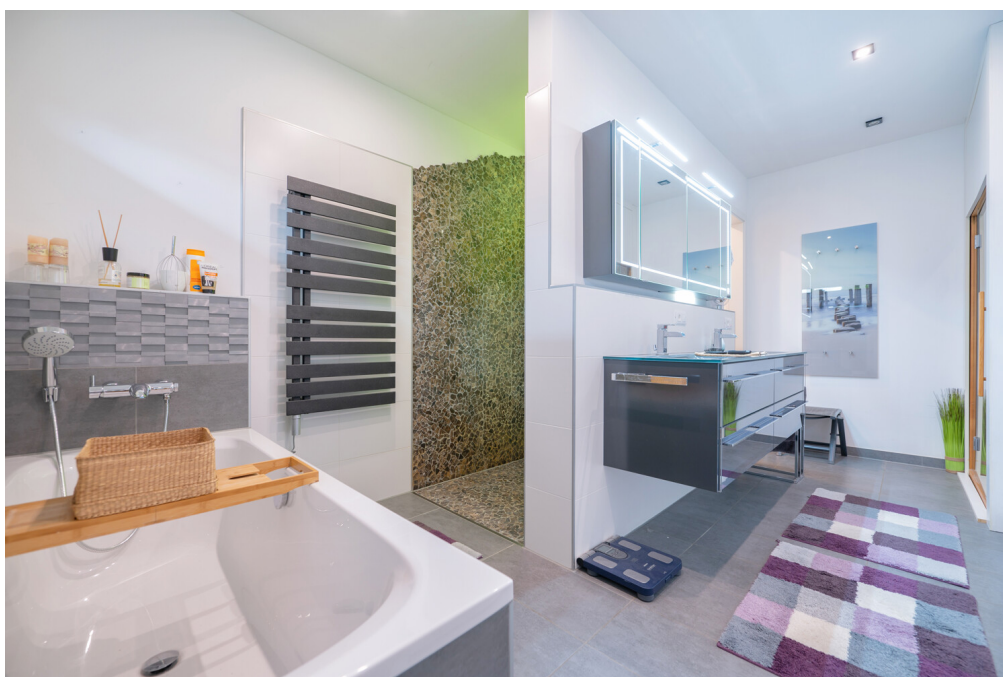
## Az ingatlan





VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

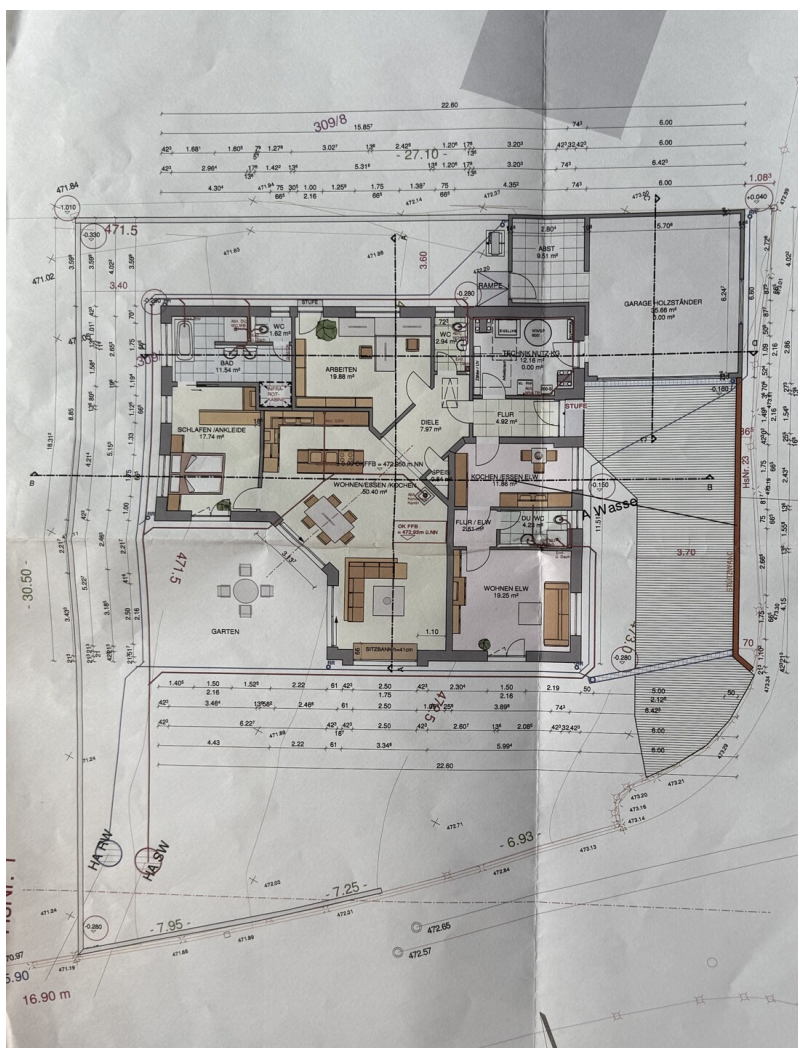
## Az ingatlan





VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben az exkluzív bungalóban, amely a modern, egyszintes lakhatási kényelmet maximális energiahatékonysággal ötvözi. A tágas, körülbelül 174 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és a jól karbantartott, körülbelül 706 m<sup>2</sup>-es telekkel ez a 2018-ban elkészült KfW 40 Plus ház vonzó ingatlan azok számára, akik értékelik a fenntarthatóságot, a kiváló minőségű funkciókat és a rugalmas alaprajzokat. A nyitott területek építészeti hívogató légkört teremtet: Az otthon szíve a tágas nappali, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a csúcskategóriás, beépített konyhához. A központi konyhaszigettel, Miele készülékekkel és Liebherr hűtőszekrénnel felszerelt konyha mind az igényes otthoni szakácsok, mind a családok igényeit kielégíti. A nyitott kialakítást egy elektromos kandalló (kb. 2 kW) egészíti ki, amely otthonos hangulatot teremt a hűvösebb napokon. A szüllyesztett spotlámpák célzott világítási akcentusokat adnak. Az elektromos redőnyök a nappaliban és az elektromos redőnyök a többi helyiségben kellemes fény szabályozást biztosítanak és tovább fokozzák a kényelmet. Összesen négy arányos hálószoba, gyerekszoba, vendégszoba vagy iroda kínál változatos felhasználási lehetőségeket. Különösen figyelemre méltó a tágas hálószoba, amely közvetlenül egy beépített szekrényekkel felszerelt gardróbszobába nyílik. Innen jutunk be a szomszédos, exkluzív fürdőszobába. A fürdőszobában dupla mosdó, mozaikcsempés zuhanykabin, fürdőkád, infrasauna és külön WC található – mindezt magas színvonalon kidolgozva és a kényelmet szem előtt tartva. Különleges fénypont az integrált apartman, amely saját zuhanyzóval, hálószobával és egy konyhai csatlakozással ellátott kiegészítő szobával rendelkezik – ideális vendégszobának, felnőtt gyermekek számára vagy gondozók számára. A muszaki jellemzők megfelelnek a legmagasabb szabványoknak: padlófűtés minden szobában, energiatakarékos szivattyú, vízlágyító, szellőztetőrendszer és egy modern fotovoltaikus rendszer (5,5 kWp egy további 6 kW-os tárolóval, 2019-ben telepítve) hozzájárul a ház hatékony működéséhez. Az optikai internet-hozzáférésnek köszönhetően optimális feltételeket biztosítanak a modern munkavégzéshez és a multimédiás élvezethez. Két terasz bővíti a lakóteret a szabadban. A tágas, déli fekvésű terasz vízesésekkel és a modern pergola elektromosan mozgatható tetovel és oldalfalakkal időjárásálló teret kínál a szabadterei társasági élethez. A gondozott, magaságú rózsa kert tovább fokozza a szeretettel megtervezett kültéri területet. További extrák közé tartozik a tágas dupla garázs (kb. 35 m<sup>2</sup>) fali dobozzal és külön villanyórával az elektromos jármű számára, valamint a mellette lévő tárolóhelyiség, amely extra helyet biztosít. Röviden: Ez az energiatakarékos bungaló lenyűgözi az átgondolt alaprajzával, a modern muszaki megoldásaival és a kiváló minőségű kivitelezésével. Sokoldalú lakhatási lehetőségeket kínál, különösen a különálló lakásnak köszönhetően, és ideális azok számára, akik az egyszintes életet a kényelemmel és a fenntarthatósággal szeretnék ötvözni. Foglaljon



idopontot megtekintésre most, és tapasztalja meg első kézből az otthon kínálta lehetőségeket.

VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Részletes felszereltség

- 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. 35m<sup>2</sup>) mit Wallbox inkl. extra Stromzähler
- Angrenzender Abstellraum

**VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25172011 - 84326 Falkenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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