

Triftern – Anzenkirchen

# Moderner Bungalow mit großem Garten und Doppelgarage

**CODICE OGGETTO: 24172002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90,65 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24172002	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 90,65 m <sup>2</sup>	Casa	
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Come nuovo
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2017		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## Dati energetici

Riscaldamento	GAS	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.10.2032	Consumo finale di energia	122.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



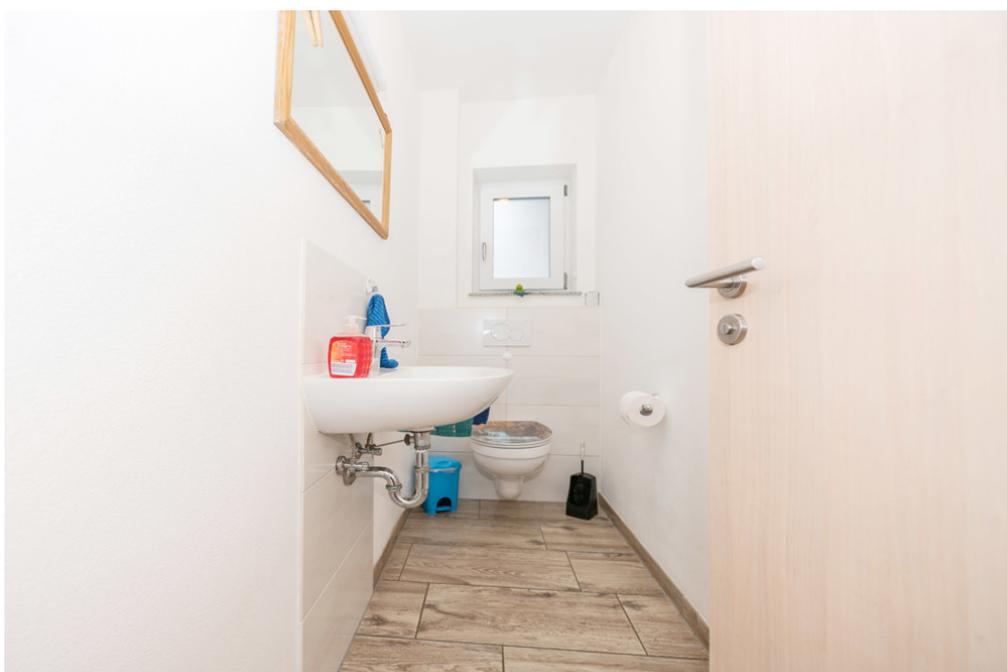
CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



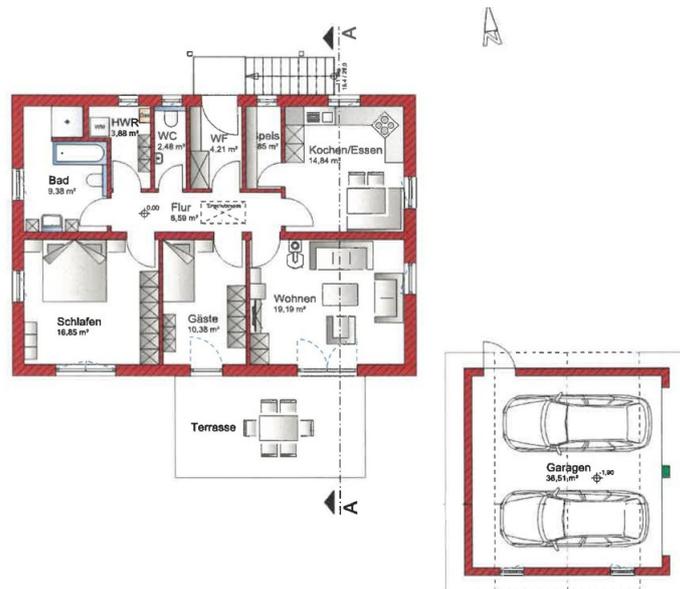
CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Trifttern – Anzenkirchen**

## Una prima impressione

Diese Immobilie ist ein moderner Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 980 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Der Bungalow verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Zusätzlich gibt es eine Terrasse, auf der Sie die Sonne genießen und gemütliche Abende im Freien verbringen können. Die Bauweise erfolgte in Massivbauweise mit gefüllten Porotonziegeln und einer Wandstärke von 36,5 cm. Für wohlige Wärme sorgt eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2017, die sowohl Fußbodenheizung als auch Heizkörper umfasst. Ein zusätzlicher Kamin bietet die Möglichkeit, an kalten Winterabenden ein Feuer zu entfachen und eine behagliche Atmosphäre zu schaffen. Die Fenster sind mit dreifacher Isolierverglasung und Rollos ausgestattet, um eine gute Wärmedämmung und Privatsphäre zu gewährleisten. Die Dachform ist ein Satteldach mit isolierter Dachbodendecke, was für zusätzliche Energieeffizienz sorgt. Im Inneren des Bungalows erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem Windfang, Flur, Gäste-WC, Technikraum, Bad, Schlafzimmer, Gäste-Zimmer, Wohnzimmer und einer Essküche mit Speisekammer. Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine versenkte Wanne, eine bodentiefe Dusche, ein WC, ein Waschbecken und ein Tageslichtfenster. Zum Anwesen gehört eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, ein Gartenhaus/Hühnerstall sowie ein großer Garten, der ausreichend Platz für Spiel, Erholung und Gartenarbeit bietet. Die DSL-Verfügbarkeit beträgt 100 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload, sodass Sie jederzeit schnell und zuverlässig im Internet surfen können. Zusätzlich ist eine Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten vorhanden, um Ihnen das Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten zu erleichtern. Ein Waschmaschinenanschluss im Technikraum rundet das Angebot ab. Diese Immobilie bietet somit eine ideale Kombination aus modernem Komfort, großzügigem Platzangebot und praktischer Ausstattung. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in diesem charmanten Bungalow und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 2017
- Gasheizung
- überdachte Terrasse
- Dachboden ausbaubar, beispielsweise dann über eine Außentreppe begehbar.
- Einbauküche
- Doppelgarage
- großzügiges Grundstück

**CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen**

## Tutto sulla posizione

Anzenkirchen, ein malerischer Ortsteil von Triftern, liegt eingebettet in die idyllische Landschaft Niederbayerns. Die Gemeinde befindet sich im Landkreis Rottal-Inn und zeichnet sich durch ihre natürliche Schönheit sowie ihre ländliche Atmosphäre aus. Geografisch erstreckt sich Anzenkirchen inmitten sanfter Hügel und weitläufiger Felder, die von dichten Wäldern umrahmt sind. Die umgebende Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung. Wanderwege schlängeln sich durch die Landschaft, während malerische Radwege zu Erkundungstouren einladen. Trotz seiner ruhigen Lage ist Anzenkirchen gut angebunden. Die Bundesstraße 388 verläuft in relativer Nähe und bietet eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Passau und München. Auch die umliegenden Ortschaften sind leicht zu erreichen, was Anzenkirchen zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, aber dennoch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten suchen.

Anzenkirchen ist auch über einen eigenen Bahnhof an das Schienennetz angeschlossen. Durch seine Nähe zu Bad Birnbach, und somit zum Niederbayerischen Bäderdreieck ist Anzenkirchen auch super an die Thermen, Golfplätze und an die Medizinischen Angebote der Region angebunden. Anzenkirchen verfügt über einen Edeka, Bäcker, Metzger, sowie einen Kindergarten. Weiteres schulisches Angebot ist bequem per Zug in Bad Birnbach oder Pfarrkirchen erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 122.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 24172002 - 84371 Triftern – Anzenkirchen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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