

Falkenberg

Vivere su un unico livello: un bungalow da sogno moderno ed efficiente dal punto di vista energetico con un appartamento separato

Codice oggetto: 25172011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 706 m²

Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

- 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: 25172011 - 84326 Falkenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25172011
Superficie netta	ca. 174 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 47 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	8.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.05.2028	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

La proprietà



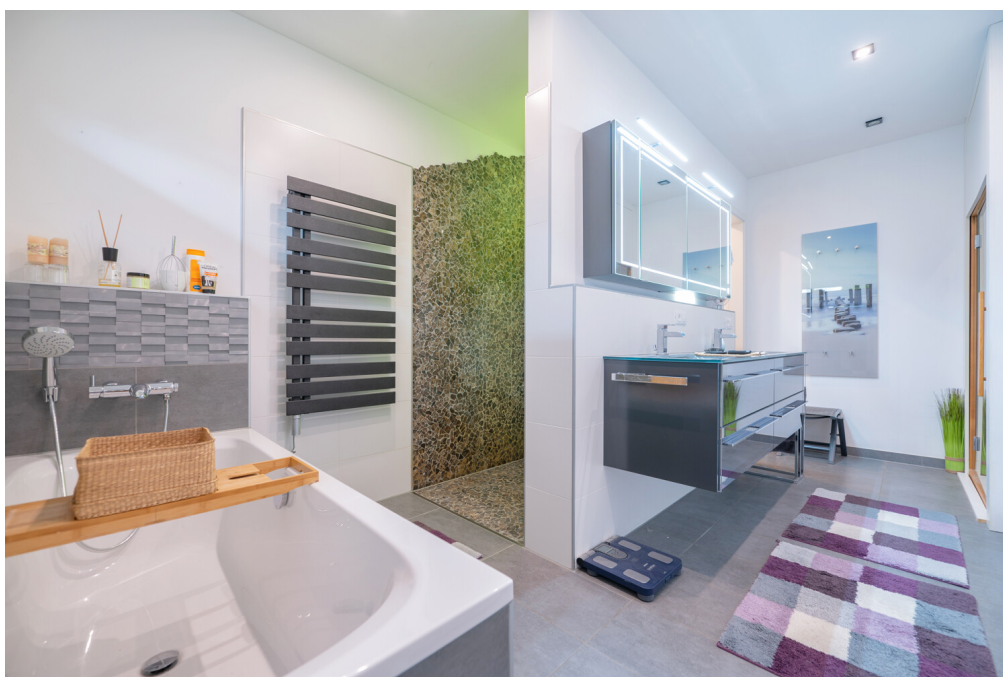
Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

La proprietà



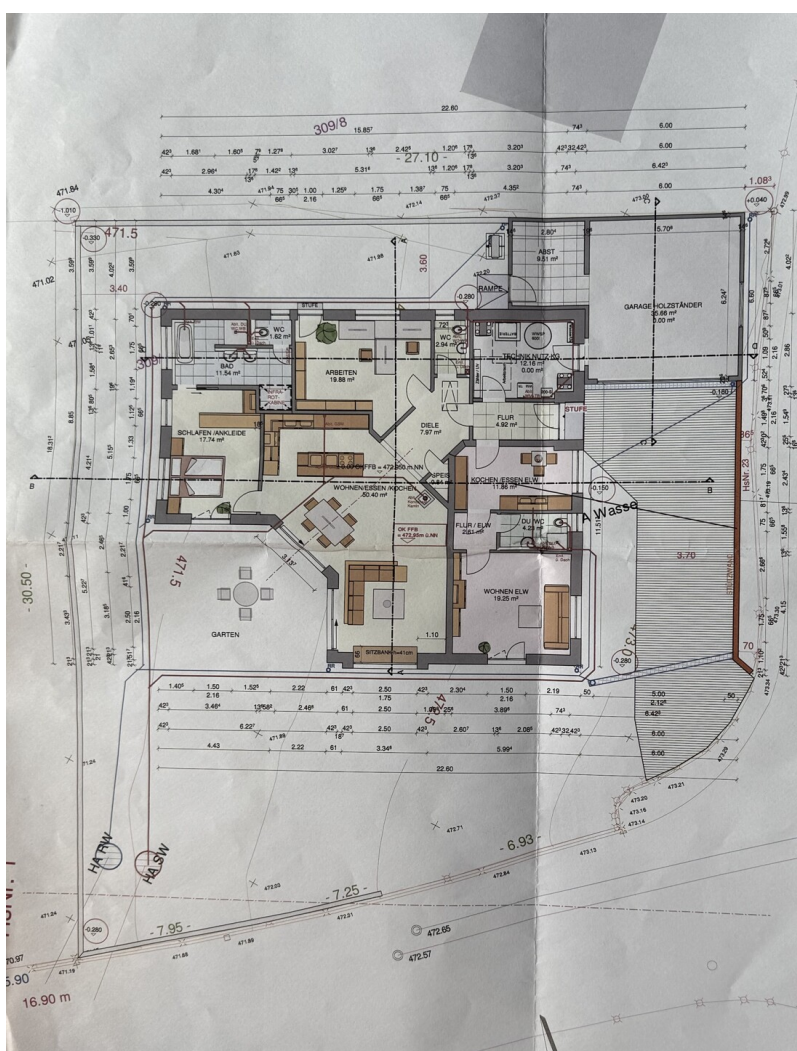
Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

Planimetrie



Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

Una prima impressione

Benvenuti in questo esclusivo bungalow, che combina il comfort abitativo moderno e su un unico livello con la massima efficienza energetica. Con un'ampia superficie abitabile di circa 174 m² e un terreno ben curato di circa 706 m², questa casa KfW 40 Plus, completata nel 2018, si presenta come una proprietà attraente per coloro che apprezzano la sostenibilità, le finiture di alta qualità e la flessibilità nella planimetria. L'architettura open space crea un'atmosfera invitante: il cuore della casa è l'ampio soggiorno, che si fonde armoniosamente con la cucina componibile di alta qualità. Dotata di un'isola centrale, elettrodomestici Miele e un frigorifero-congelatore Liebherr, la cucina è adatta sia ai cuochi casalinghi più esigenti che alle famiglie. Il design open space è completato da un camino elettrico (circa 2 kW), che crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fredde. Faretti da incasso aggiungono accenti di luce mirati. Le tapparelle elettriche nel soggiorno e le tapparelle elettriche nelle altre stanze garantiscono una piacevole regolazione della luce e aumentano ulteriormente il comfort. Quattro camere da letto ben proporzionate, camerette per bambini, camere per gli ospiti o uffici offrono una varietà di utilizzi. Particolarmente degna di nota è la spaziosa camera da letto principale, che si apre direttamente su una cabina armadio con armadi a muro di alta qualità. Da qui si accede all'adiacente ed esclusivo bagno privato. Il bagno dispone di doppio lavabo, cabina doccia con piastrelle a mosaico, vasca da bagno, sauna a infrarossi e WC separato, il tutto rifinito con standard elevati e progettato pensando al comfort. Un punto di forza speciale è l'appartamento integrato, dotato di bagno con doccia, camera da letto e una stanza aggiuntiva con allacciamenti per la cucina, ideale come zona ospiti, per figli adulti o per l'utilizzo da parte di assistenti. Le dotazioni tecniche soddisfano i più elevati standard: riscaldamento a pavimento in tutte le stanze, una pompa di calore a risparmio energetico, un addolcitore d'acqua, un sistema di ventilazione e un moderno impianto fotovoltaico (5,5 kWp con un ulteriore accumulatore da 6 kW, installato nel 2019) contribuiscono al funzionamento efficiente della casa. Grazie all'accesso a Internet in fibra ottica, sono inoltre garantite le condizioni ottimali per lavorare e divertirsi con contenuti multimediali. Due terrazze ampliano lo spazio abitativo all'aperto. L'ampia terrazza esposta a sud con giochi d'acqua e il moderno pergolato con tetto retrattile elettrico e pannelli laterali offrono uno spazio protetto dalle intemperie per socializzare all'aperto. Un roseto ben curato, disposto su aiuole rialzate, valorizza ulteriormente l'area esterna, progettata con cura. Ulteriori punti di forza includono un ampio garage doppio (circa 35 m²) con wallbox e contatore elettrico separato per il vostro veicolo elettrico, nonché un ripostiglio adiacente che offre ulteriore spazio. In breve: questo bungalow a risparmio energetico colpisce per la sua planimetria ben studiata, le dotazioni tecniche moderne e le finiture di alta qualità. Offre soluzioni abitative versatili, soprattutto grazie

all'appartamento separato, ed è ideale per chi desidera combinare la vita su un unico piano con comfort e sostenibilità. Prenotate subito un appuntamento per una visita e scoprite in prima persona le possibilità offerte da questa casa.

Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25172011 - 84326 Falkenberg

Partner di contatto

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

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com