

Triftern

## Dachgeschosswohnung frisch saniert und renoviert inkl. neue Einbauküche

*Número da propriedade: 25172015*



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 600 EUR • ÁREA: ca. 84 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## Numa vista geral

Número da propriedade	25172015
Área	ca. 84 m <sup>2</sup>
Piso	2
Quartos	3
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1972

Preço do aluguel	600 EUR
Custos adicionais	250 EUR
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	96.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.09.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## O imóvel



Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## O imóvel



Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## O imóvel



Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## O imóvel



Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## Uma primeira impressão

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese frisch sanierte und renovierte Dachgeschosswohnung inkl. neuer Einbauküche bietet anspruchsvollen Interessenten ein modernes Zuhause zum Wohlfühlen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten 3-Parteienhaus und verbindet komfortables Wohnen mit einer ruhigen und angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> verteilt sich die Wohnung auf drei gut geschnittene Zimmer. Das helle Wohnzimmer und das separate Esszimmer bieten viel Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Neue Fenster in sämtlichen Räumen sorgen nicht nur für freundliche Lichtverhältnisse, sondern auch für angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Dank der gut durchdachten Raumaufteilung findet sich im praktischen Abstellraum Platz für Haushaltsgeräte und weitere Utensilien, sodass Ordnung garantiert ist.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und schafft optimale Bedingungen für erholsame Nächte. Der hochwertige Bodenbelag, ebenfalls neu, schafft sowohl im Wohn- als auch im Schlafbereich eine warme und einladende Atmosphäre.

Die im Jahr 2025 abgeschlossene Modernisierung umfasste unter anderem den Einbau einer vollständig neuen, modernen Einbauküche. Diese verfügt über ein Induktionskochfeld samt Dunstabzug, eine Kühl-Gefrier-Kombination, einen Herd und eine elegante Edelstahlspüle, die das Kocherlebnis aufwerten. Der benachbarte Essbereich rundet diesen Lebensmittelpunkt gekonnt ab.

Im neuen Duschbad erwartet Sie eine moderne Ausstattung, darunter ein Waschtisch mit Badspiegel, ein WC sowie ein eigener Waschmaschinen-Stellplatz. Die hochwertigen Sanitärobjekte sorgen nicht nur dafür, dass Sie sich rundum wohlfühlen, sondern machen auch die tägliche Nutzung angenehm.

Für Menschen mit Wunsch nach zusätzlichem Stauraum bietet sich nach Absprache die Nutzung eines eigenen Kellerraums an. Auch die Nutzung des gemeinschaftlichen Gartens ist möglich und bietet Raum für Freizeit sowie gesellige Stunden im Grünen.

Die Dachgeschosswohnung frisch saniert und renoviert inkl. neuer Einbauküche präsentiert sich in einem einladenden und zeitgemäßen Zustand, der unmittelbares Einziehen ermöglicht. Die Modernisierung des gesamten Wohnraums, der Bäder sowie



VON POLL  
REAL ESTATE

der Fenster wurde wertig und sorgfältig umgesetzt.

Die Lage im 3-Parteienhaus garantiert eine angenehme Hausgemeinschaft und kurze Wege zu sämtlichen Dingen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehrsanbindung sowie Freizeitangebote befinden sich in komfortabler Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser hochwertigen Dachgeschosswohnung. Gerne vereinbaren wir einen individuellen Termin, bei dem wir Ihnen alle weiteren Details vorstellen und Ihre Fragen beantworten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## Detalhes do equipamento

- Dachgeschosswohnung in 3 Parteienhaus
- Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad und Abstellraum
- neue Einbauküche Induktionskochfeld inkl. Dunstabzug, Kühl-Gefrier-Kombination, Herd und Edelstahlspüle
- neues Duschbad inkl. Waschtisch und Badspiegel, WC und Waschmaschinen-Stellplatz
- neuer Boden in Wohn- und Schlafzimmer
- neue Fenster in allen Zimmern
- Gartennutzung möglich in Absprache
- Kellerraum möglich nach Absprache

Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im Markt Triftern im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohnhäusern und viel Grün. Hier wohnt man ruhig und dennoch zentrumsnah, mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Ortszentrum von Triftern bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten, Banken und gastronomischen Angeboten. Die Umgebung lädt mit sanften Hügeln, Feldern und Wäldern zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. In der Nähe sorgt das Triftener Freibad in den Sommermonaten für Erholung und Freizeitspaß, zudem sind Sportanlagen und Radwege schnell erreichbar.

Über die Bundesstraßen B388 und B20 bestehen ausgezeichnete Verbindungen in Richtung Pfarrkirchen, Eggenfelden und Bad Birnbach. Die bekannte Rottal Therme liegt nur etwa zehn Minuten entfernt. Auch der Bahnhof Pfarrkirchen bietet gute Anschlüsse nach Mühldorf, Landshut und Passau.

Eine Lage, die Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit ideal miteinander verbindet – perfekt für alle, die ein gepflegtes Wohnumfeld mit guter Anbindung und hohem Erholungswert schätzen.

Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 96.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25172015 - 84371 Triftern

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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