

Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

# Moderner Bungalow mit großem Garten und Doppelgarage

Objektnummer: 24345019



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 980 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24345019
Wohnfläche	ca. 90,65 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	19.10.2032	Endenergieverbrauch	122.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D



Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftarn / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie





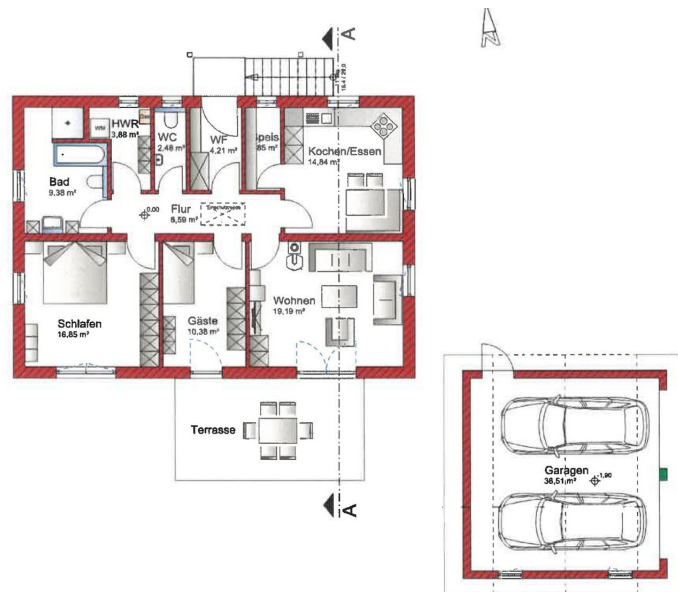
Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Sonstige Angaben

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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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.

Objektnummer: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)