

Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

# Renoviertes Haus mit teilbarem großem Grundstück

Objektnummer: 24172012



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.371 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

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

Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24172012
Wohnfläche	ca. 131,87 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	402.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Die Immobilie

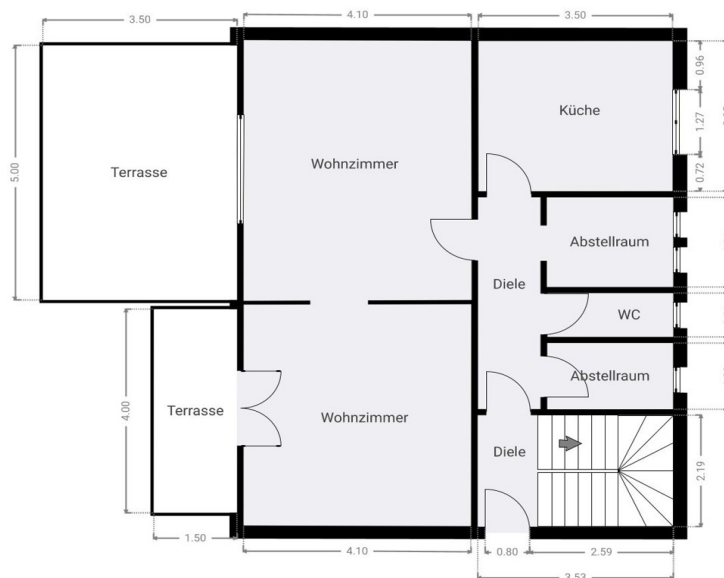


Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

# Grundrisse

▼ Erdgeschoss

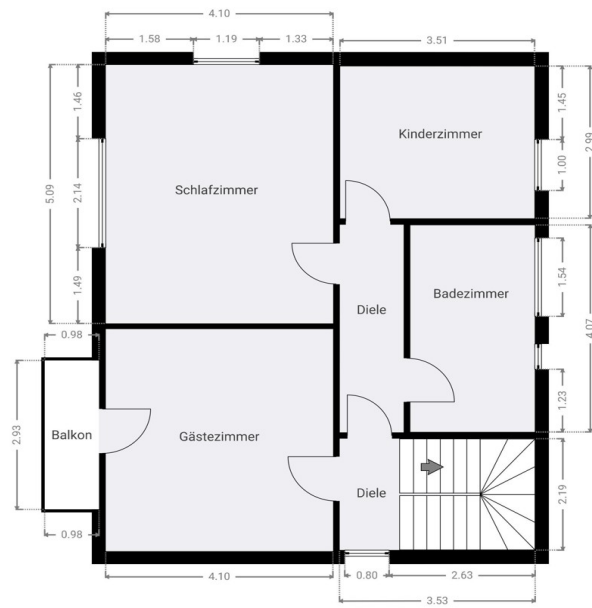
GESAMTFLÄCHE: 93.89 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 82.15 m<sup>2</sup> · RÄUME: 8



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3m

## ▼ 1. Stock

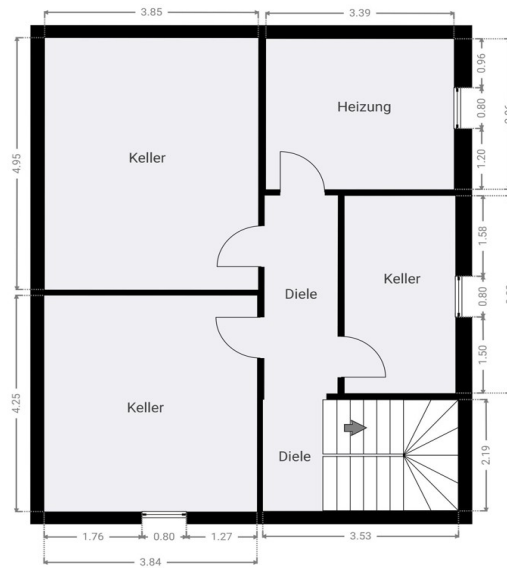
GESAMTFLÄCHE: 73.72 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 72.28 m<sup>2</sup> · RÄUME: 6

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen





## ▼ Souterrain

GESAMTFLÄCHE: 66.01 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 12.83 m<sup>2</sup> · RÄUME: 6

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen



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: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern**

## Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 1371 m<sup>2</sup> großen Grundstück in idealer Südlage. Das Grundstück ist eingewachsen und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne sowie absolute Privatsphäre. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu teilen und ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten, wie vom örtlichen Bauamt bestätigt wurde. Das Erdgeschoss des Hauses verfügt über ein Esszimmer und ein Wohnzimmer welche mit dem neuem Holzofen beheizt werden können, ideal für gemütliche Stunden. Eine Küche mit hochwertigen Miele Einbaugeräten wurde in 2018 neu verbaut. Ebenfalls sind eine Toilette mit Waschbecken, eine Abstellkammer sowie ein Schrankzimmer im Erdgeschoss vorhanden. Über das separate Treppenhaus mit originaler Holzterasse, welche instandgesetzt werden muss erreicht man das Obergeschoss. Ein Treppenlift ist ebenfalls vorhanden. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Gästezimmer mit originalen Holzdielen und Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, ein Arbeits- bzw. Kinderzimmer sowie ein Tageslicht-Haupt Bad mit Wanne, bodentiefer Dusche und WC. Des Weiteren verfügt das Haus über einen großen Dachboden mit Fenstern und einen großzügigen Keller mit einem Pellet Lagerraum. Zu den Sanierungsmaßnahmen von 2018 zählen unter anderem eine neue Pelletheizung, Erneuerung der Heizkörper und Leitungen, Installation einer Fußbodenheizung in der Küche und im Bad, ein neuer Kachelofen für das Wohn- sowie Speisezimmer, Erneuerung der Haus-Elektrik, eine neue Einbauküche, Erneuerung der Decken sowie Fußböden, Sanierung des Hauptbades und der Gästetoilette, ein neues Garagentor mit elektrischem Antrieb, ein neuer Fassadenanstrich und eine Mauerabdichtung im Keller. Zum Anwesen gehören außerdem eine separate Einzelgarage mit elektrischem Tor und Geräteraum inklusive Aufsitzrasenmäher, sowie zwei separate Stellplätze straßenseitig auf dem Grundstück. Dieses Einfamilienhaus bietet somit nicht nur eine modernisierte Ausstattung von hoher Qualität, sondern auch die Möglichkeit, ein weiteres Haus zu errichten und somit das Grundstück optimal zu nutzen. Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Privatsphäre und eine grüne Umgebung legen.

Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Ausstattung und Details

Eingewachsenes großzügiges Grundstück mit Blick ins Grüne und Privatsphäre

- Teilung des Grundstück möglich
- Gemäß Auskunft vom örtlichen Bauamt Möglichkeit für Bau eines weiteren Einfamilienhauses

- Ortsinnenbereich ohne Bebauungsplan

Erdgeschoss

- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Kamin
- Küche mit Miele Einbaugeräten
- Toilette mit Waschbecken
- Abstellkammer
- Schrankzimmer

Separates Treppenhaus

- originaler Holztreppe
- Treppenlift

1.OG

- Gästezimmer mit originalen Holzdielen
- Balkon
- Schlafzimmer
- Arbeits- bzw.- Kinderzimmer
- Tageslicht Haupt Bad mit Wanne, bodentiefer Dusche und WC

Großer Dachboden mit Fenstern

Großzügiger Keller mit Pellet Lagerraum

Separate Einzelgarage mit elektrischem Tor und anschließendem Geräteraum

Zwei separate Stellplätze straßenseitig auf dem Grundstück

Sanierungsmaßnahmen 2018

- Neue Pelletheizung
- Heizkörper und Leitungen
- Installation Fußbodenheizung in der Küche
- Neuer Kachelofen für Wohn- und Speisezimmer
- Erneuerung Haus-Elektrik
- Neue Einbau-Küche
- Erneuerung der Decken sowie Fußböden
- Sanierung des Hauptbades und Gästetoilette
- Neues Garagentor mit elektrischem Antrieb

- Neuer Fassadenanstrich
- Mauerabdichtung im Keller

Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Falkenberg liegt malerisch im niederbayerischen Hügelland und gehört zum Landkreis Rottal-Inn. Mit etwa 3.800 Einwohnern bietet Falkenberg eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und dynamischem Gemeinschaftsleben. Besonders der Ortsteil Taufkirchen, der erstmals urkundlich 1224 erwähnt wurde, ist ein charmantes Beispiel für die reiche Geschichte der Region. Das Pfarrdorf Taufkirchen liegt am Hang des 482 m hohen Haselberges, etwa 4 km südwestlich von Falkenberg und knapp 6 km nordwestlich von Eggenfelden. Der Mertseebach, ein Zufluss der Rott, fließt im Süden vorbei, und parallel dazu führt die Kreisstraße PAN 32 nach Eggenfelden. Nur 3 km östlich verläuft die Bundesstraße 20, was eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet. Falkenberg blickt auf eine beeindruckende über 1000-jährige Geschichte zurück. Erste gesicherte, urkundliche Erwähnungen stammen aus dem Jahr 1011. Diese reiche historische Vergangenheit ist in der Gemeinde allgegenwärtig und spiegelt sich in den Bauwerken und der liebevollen Pflege von Traditionen wider. In Falkenberg und der nahegelegenen Stadt Eggenfelden finden Sie alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken und Apotheken. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und eine Grundschule sind in Falkenberg vorhanden, und die nahegelegene Stadt Eggenfelden bietet alle Schulformen. Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Diese umfassende Versorgung sichert eine hohe Lebensqualität für die Bewohner. Falkenberg (Taufkirchen) ist eine Gemeinde, die Tradition und Moderne harmonisch verbindet. Mit ihrer langen Geschichte, einer lebendigen Gegenwart und einer vielversprechenden Zukunft bietet sie einen idealen Standort für alle, die ein aktives und erfülltes Leben in einer starken Gemeinschaft schätzen. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und umfassende naheliegende Infrastruktur machen Falkenberg zu einem attraktiven Wohnort im niederbayerischen Hügelland.

Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 402.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24172012 - 84326 Falkenberg – Taufkirchen, Niederbayern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nancy Lorenz

---

Stadtplatz 39 Landkreis Rottal-Inn  
E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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