

Triftarn / Anzenkirchen – Anzenkirchen

# Moderner Bungalow mit großem Garten und Doppelgarage

Número de propiedad: 24345019



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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90,65 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## De un vistazo

Número de propiedad	24345019	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 90,65 m <sup>2</sup>	Casa	Bungalow
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	2017		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	19.10.2032	Consumo de energía final	122.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2017



Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftarn / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftarn / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftarn / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad





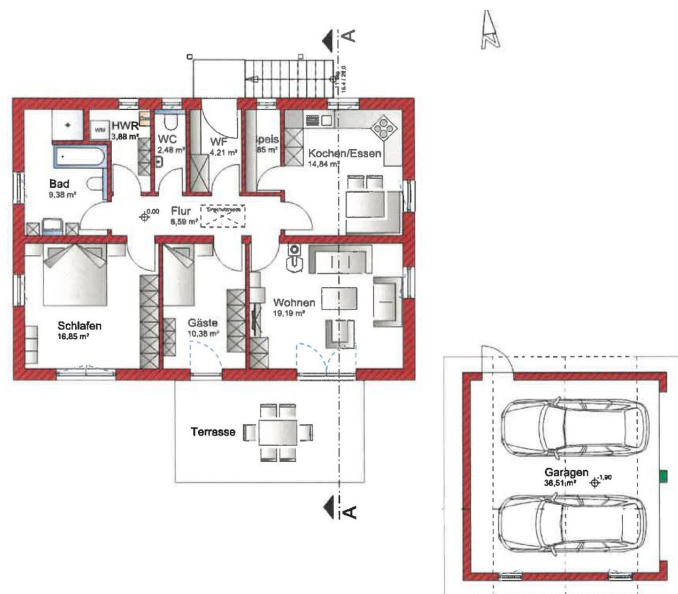
Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftarn / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftarn / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftarn / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftarn / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24345019 - 84371 Triftern / Anzenkirchen – Anzenkirchen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)