

## Eggenfelden

# Villa in hochwertigster Bauweise am Waldrand mit durchdachtem Grundriss für Ihre Familie.

Objektnummer: 24172021



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

**KAUFPREIS: 2.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 349 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.579 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

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

Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24172021	Kaufpreis	2.500.000 EUR
Wohnfläche	ca. 349 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2016		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage		

Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	43.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.10.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Ein erster Eindruck

Elegante Villa am Waldrand mit umfassender Ausstattung und Extras Diese neuwertige Villa, erbaut im Jahr 2016, bietet eine Wohnfläche von ca. 349 m<sup>2</sup> und steht auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1579 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 12 Zimmern, davon 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, ist diese Immobilie ideal für Familien, die Platz und Komfort suchen. Das Erdgeschoss der Villa empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, der direkt an eine geräumige Garderobe und das Treppenhaus anschließt. Die angrenzende Diele bietet Zugang zu allen wichtigen Räumen auf dieser Ebene. Die Küche, in hochwertiger Ausführung und ausgestattet mit einer großzügigen Tressen-Bar, grenzt direkt an eine Speisekammer. Das angrenzende Esszimmer führt zum Wintergarten und weiter in den Garten, während das Wohnzimmer ebenfalls Zugang zum Garten bietet. Ein praktisches Arbeitszimmer, das auch als Büro genutzt werden kann, ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss befindet sich das Masterbedroom mit separater Ankleide und einem En-Suite-Bad, das mit einer großzügigen Dusche, einem Doppelwaschtisch und einem WC ausgestattet ist. Darüber hinaus gibt es zwei abgetrennte Einheiten, die jeweils über zwei Wohn- und Schlafzimmer sowie ein Duschbad mit Waschtisch und WC verfügen. Jede dieser Einheiten hat Zugang zu einer überdachten Terrasse und einen separaten Küchenanschluss. Der Keller der Immobilie ist über eine separate Außentreppe zugänglich und beherbergt den Technik- und Heizungsraum mit einem separaten Lager für Heizöl. Zudem gibt es hier Abstell- und Lagerräume. Die Außenanlagen und zusätzlichen Bauten der Villa sind ebenfalls auf hohen Komfort ausgelegt. Neben einer Einzelgarage mit direktem Zugang zum Haus stehen mehrere Außenstellplätze zur Verfügung. Eine großzügige Doppelgarage ist unmittelbar an einen Partyraum mit eigenem WC und Küche angeschlossen. Ein Garten-Blockhaus mit Baugenehmigung bietet zusätzlichen Raum inklusive einer Küche und einem Lohberger Holz-Ofen-Herd, während ein separates Metall-Gartenhaus weiteren Stauraum bereitstellt. Die Villa ist zudem mit einer Außendusche und einer Vorbereitung für einen Außenpool ausgestattet, inklusive Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss sowie Warmwasseraufbereitung über Solar. Ein besonderes Highlight der Villa ist die hochwertige Verarbeitung und Ausstattung. Die Immobilie verfügt über Solnhofener Steinboden im gesamten Erdgeschoss und Echt-Holzparkett-Dielen im Obergeschoss. Die Fenster und Türen aus massivem Eichenholz-Aluminium sind 3-fach verglast mit Sicherheitsglas und einbruchshemmend. Elektrische Jalousien, Fliegengitter an allen Fenstern und Türen sowie ein LAN-Netzwerk und eine Soundsystem-Verkabelung im gesamten Haus sorgen für zusätzlichen Komfort. Diese Villa bietet eine hervorragende Kombination aus hochwertiger Bauweise, durchdachtem Grundriss und exklusivem

Wohnkomfort in einer naturnahen Lage. Das angrenzende Nachbargrundstück auf der Westseite kann zusätzlich erworben werden (nur in Verbindung mit der Villa), was weiteren Platz und Möglichkeiten bietet. Interessiert? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot.

Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Ausstattung und Details

Villa in hochwertigster Bauweise am Waldrand mit durchdachtem Grundriss für Ihre Familie.

Das Nachbargrundstück (Westseitig) kann zusätzlich, zusammen mit der Villa erworben werden.

- hochwertige Einbauküche mit großzügigem Tressen- Barbereich
  - Sicherheitseingangstüren mit Fingerprint
  - Fenster Holz-Alu(eloxiert) Eiche Massiv, Schreiner Maßanfertigung, 3-fach verglast mit Sicherheitsglas (einbruchshemmend) inkl. Eiche Massiv Fensterbänke
  - Hebe-Schiebetüren Holz-Alu(eloxiert) Eiche Massiv, Schreiner Maßanfertigung, 3-fach verglast mit Sicherheitsglas (einbruchshemmend)
  - Jalousien aus Alu elektrisch an allen Fenstern
  - Fliegengitter an alle Fenstern und Türen (Schiebeelemente)
  - Zimmertüren Eiche Massiv in Sondergröße, Schreiner Maßanfertigung mit Magnetschloss
  - Deckenlichtspots im ganzem Haus
  - LAN-Netzwerk im ganzem Haus
  - Soundsystem-Verkabelung (Busch Jäger) im ganzem Haus
  - Vorbereitung Sicherheitssystem (Alarmanlage)
  - Solnhofener Steinboden (1.Wahl) im gesamtem Erdgeschoss
  - Echt-Holzparkett-Dielen im Obergeschoss
  - verstärkter Dachstuhl
  - begehbarer Dachspitz
  - Außenmauern aus 50er Lavastein
  - 2 getrennte Wohnbereiche mit Bad, Küchenanschluss, Wohn-Schlafzimmer und Terrassenzugang im Obergeschoss
  - 1 Doppelgarage mit angrenzendem Partyraum
  - 1 Einzelgarage + mehrere Außenstellplätze
  - Gartenpavillon-Haus mit Baugenehmigung
  - Wintergarten
  - Außendusche
  - Außenpool-Vorbereitung mit Wasser- Abwasser- und Stromanschluss im Garten inklusive Warmwasser über Solar
  - Fußbodenheizung im gesamtem Haus zum Teil mit Heizkörpern ergänzt
  - Ölzentralheizung mit umfangreicher Solarunterstützung
  - Trinkwasser-Entkalkungsanlage
- Erdgeschoss

- Eingangsbereich mit angrenzender Garderobe und Treppenhaus ins Obergeschoss sowie Zugang zur "Schmutzschleuse-raum" mit WC, Dusche und Übergang zur Garage
  - angrenzende Diele im Erdgeschoss mit Zugang zu den Räumen im Erdgeschoss
  - Küche in hochwertiger Ausführung mit Tressen-Barbereich mit angrenzender Speis
  - Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten und Garten
  - Wohnzimmer mit Zugang zum Garten
  - Büro bzw. Arbeitszimmer mit Zugang zum Garten
  - Hauswirtschaftsraum
  - Gäste-WC
  - Möglichkeit ein Bad einzurichten Anschlüsse vorhanden
- Obergeschoss
- Masterbedroom mit separater Ankleide und En-Suite Bad
  - En-Suite Bad mit großzügiger Dusche, Doppelwaschtisch und WC sowie Pissoir
  - 2 abgetrennte Bereiche/Einheiten mit je 2 Wohn- bzw. Schlafzimmer sowie Duschbad, Waschtisch und WC sowie Pissoir
  - jeweils Zugang zur überdachten Terrasse
  - separater Küchenanschluss in jeder Einheit vorhanden
- Kellergeschoss
- Zugang über separate Außentreppe
  - Technik-Heizungsraum mit separaten Heizöllager
  - Abstell- und Lageräume
- Garagen/Partyraum
- Einzelgarage an der Einfahrt mit direktem Zugang zum Haus mit davorliegenden Stelklplätzen in der Einfahrt
  - großzügige Doppelgarage mit angrenzendem Partyraum inklusive WC und Küche
- Garten/Gartenhaus
- Garten-Blockhaus mit Baugenehmigung inkl. Küchen und Lohberger Holz-Ofen-Herd
  - separates Metall-Gartenhaus
  - Außendusche
  - Wintergarten
  - Außenpool-Vorbereitung mit Wasser- Abwasser- und Stromanschluss im Garten inklusive Warmwasser über Solar

Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Alles zum Standort

Eggenfelden, eine lebendige und dynamische Stadt mit rund 15.000 Einwohnern, bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle, urbanem Flair und hervorragender Anbindung an wichtige Verkehrswege. Die zentrale Lage zwischen München, Passau und Salzburg sowie die Nähe zu drei Autobahnen (A94, A3, A8) machen Eggenfelden zu einem attraktiven Standort für Berufspendler und Geschäftsreisende. Der eigene Verkehrslandeplatz ist in nur sechs Minuten vom Stadtzentrum erreichbar. Auch die Bahnanbindung über die Rottalbahn (Passau–Neumarkt–Sankt Veit) stellt eine gute Verbindung für den Personen- und Güterverkehr dar, unterstützt durch die Bahnhöfe Eggenfelden und Eggenfelden-Mitte. Eggenfelden bietet eine große Vielfalt an Bildungseinrichtungen, die durch ihre moderne, technologische Ausstattung hervorstechen. Das Schulangebot umfasst das Karl-von-Closen-Gymnasium, die Stefan-Krumenauer-Realschule, eine Mittelschule, eine Grundschule sowie ein berufliches Schulzentrum. In der weiteren Umgebung befinden sich renommierte Hochschulen, darunter die Technische Hochschule Deggendorf, der European Campus Rottal-Inn in Pfarrkirchen, die Hochschule Landshut sowie die TH Rosenheim mit ihrem Campus in Burghausen. Diese Einrichtungen bieten vielfältige Studien- und Forschungsmöglichkeiten und gewährleisten die Nähe zu akademischen Einrichtungen. Die Rottal-Inn-Kliniken am Standort Eggenfelden spielen eine zentrale Rolle in der medizinischen Versorgung der Region. Mit über 700 Mitarbeitern ist es das größte Krankenhaus der Region und in Kombination mit den Standorten Pfarrkirchen und Simbach am Inn auch der größte Arbeitgeber des Landkreises. Der historische Stadtkern von Eggenfelden besticht durch den typisch ostbayerischen Stadtplatz, flankiert von charmanten Cafés, Restaurants und Eisdielen, die besonders im Frühling und Sommer mediterranes Urlaubsflair vermitteln. Der Marienbrunnen und die prächtige Stadtpfarrkirche St. Nikolaus und Stephan, auch „Dom des Rottals“ genannt, prägen das Stadtbild und laden zum Flanieren und Genießen ein. Kulturell ist Eggenfelden weit über die Region hinaus bekannt, nicht zuletzt durch das Theater an der Rott, Deutschlands einziges landkreiseigenes Theater, und durch das „Freilichtmuseum“ aus öffentlichen Kunstwerken. Darüber hinaus bietet das Bildungs- und Kulturzentrum „SchlossÖkonomie Gern“ einen Rahmen für Kulturveranstaltungen und innovative Projekte, wie etwa das entstehende digitale Innovationszentrum in der sanierten Alten Brauerei. Mit seiner idealen Verkehrsanbindung, der hervorragenden Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur, der lebendigen Kulturszene und den modernen Freizeitmöglichkeiten ist Eggenfelden ein erstklassiger Standort zum Leben und Arbeiten.

Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 43.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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 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.

Objektnummer: 24172021 - 84307 Eggenfelden

## 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)