

Eging am See

# Charmantes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden und großem Grundstück im Zentrum von Eging am See

Property ID: 24345012



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

**PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111,41 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.472 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## At a glance

Property ID	24345012
Living Space	ca. 111,41 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1954
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	379.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	205.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.03.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property



Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property



Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property



Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property





Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property



Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property



Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property



Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property



Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property



Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property



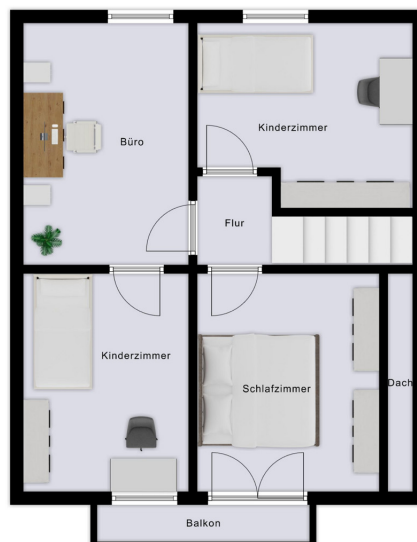
Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## The property



Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## A first impression

Zentral und dennoch angenehm ruhig liegt dieses charmante Einfamilienhaus mit Nebengebäuden im Herzen von Eging am See. Die Grundstücksfläche von etwa 1472 m<sup>2</sup> umfasst dabei zwei Flurnummern, was eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Ursprünglich 1954 erbaut, verfügt das Haus mit seinen ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche über fünf Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit vorgelagerter Terrasse, eine Küche, ein kleines Bad mit Dusche, ein separates WC, sowie einen kleinen Abstellraum. Die Immobilie wurde während der Zeit stets instandgehalten und fortlaufend modernisiert. Dazu zählt u.a. die Neueindeckung des Daches, Austausch der Fenster durch dreifachverglaste Kunststofffenster (2007), Nachrüstung einer Solarthermischen Anlage zur Brauchwassererwärmung, Erneuerung der Ölheizung (1991) Austausch des Pufferspeichers (2012), Erneuerung der Bodenbeläge in den Wohn- & Schlafräumen, Modernisierung des Badezimmers, usw. Neben dem eigentlichen Wohngebäude stehen Ihnen zudem noch drei weitere Nebengebäude mit insgesamt etwa 150 m<sup>2</sup> zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Garagen, Stauraum, Werkstatt und Bienenhaus bieten Ihnen dabei eine große Gestaltungsvielfalt. Eine Besonderheit stellt zudem der weitläufige, sonnige Garten mit Obstbaumbestand und wertigem Gartenhaus dar, der gerade im Frühling und Sommer dazu einlädt, viel Zeit im Freien zu verbringen. Egal ob beim Spielen mit den Kindern, beim Sonnenbaden oder beim Grillen mit Familie und Freunden, hier lassen Sie es sich gutgehen.

Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## Details of amenities

- Gepflegter Allgemeinzustand
- Innen überschaubarer Renovierungsbedarf
- Ursprungsbaujahr 1954
- Laufend Modernisiert, und instandgehalten
- Grundstücksgröße: 1472 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 111,41 m<sup>2</sup>
- Dreifachverglaste Fenster
- Solarthermische Anlage zur Brauchwassererwärmung
- Holzofen in der Küche
- 3 Nebengebäude
- Gartenhaus
- Zusätzliche Bebauung auf dem zweiten Grundstück möglich

Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## All about the location

Eging am See ist eine Gemeinde im Landkreis Passau in Bayern, Deutschland. Die Gemeinde liegt etwa 20 Kilometer südöstlich von Passau und ist Teil des Bayerischen Waldes. Eingebettet in eine malerische Landschaft mit Hügeln, Wäldern und Seen bietet Eging am See eine idyllische Umgebung für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Der namensgebende See, der Eginger See, ist ein beliebtes Ausflugsziel und bietet Möglichkeiten zum Schwimmen, Bootfahren und Angeln. Umgeben von Waldgebieten, ist die Region auch für Wanderungen und Radtouren gut geeignet. Zudem ist Eging am See bekannt für seine Attraktionen wie z.B. die Westernstadt "Pullman City", welche ganzjährig viele Besucher zu verschiedensten Veranstaltungen empfängt. Insgesamt bietet Eging am See also eine Mischung aus Naturerlebnis, Erholung und kulturellen Aktivitäten, die es zu einem attraktiven Reiseziel in der Region machen. Verkehr: Eging am See ist gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Gemeinde ist über die Bundesstraße B85 erreichbar, die eine wichtige Verkehrsader in der Region ist. Darüber hinaus gibt es öffentliche Verkehrsmittel wie Busse, die die Gemeinde mit umliegenden Städten und Dörfern verbinden. Unterkünfte: Es gibt verschiedene Unterkunftsmöglichkeiten in Eging am See, darunter Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und Campingplätze. Diese bieten Besuchern eine Vielzahl von Übernachtungsmöglichkeiten. Einkaufen: Die Gemeinde verfügt über Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und andere Einzelhandelsgeschäfte. Die Einwohner haben Zugang zu einer Vielzahl von Produkten und Dienstleistungen, ohne die Gemeinde verlassen zu müssen. Gesundheitswesen: Eging am See verfügt über eine gute medizinische Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken und anderen Gesundheitseinrichtungen. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in umliegenden Städten wie Passau.

Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 205.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 24345012 - 94535 Eging am See

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)