

Eggenfelden

Familienfreundliches Haus mit moderner Ausstattung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24172019



www.von-poll.com

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 160 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 658 m²

???????? ??????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24172019	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 160 m ²	??????	????????????
?????? ???????	?????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ??????????	4	?????????	???????
??????????	2	????????????	?????????
????? ?????????????	2014	?????????	?????????, WC ????????????, ???????????????? ?????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????		

???????? ??????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	54.10 kWh/m ² a
	???????	???????????	
??????????????	01.08.2026	?????????????	A
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????		

???????? ??????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



??????? ???????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



??????? ???????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



???????? ??????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



??????? ????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 2014 errichtet wurde und mit seiner durchdachten Raumaufteilung sowie modernen Ausstattung überzeugt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 658 m². Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Flur, der Zugang zu allen wesentlichen Bereichen bietet. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche, ausgestattet mit modernen Elektrogeräten, ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Die bodentiefe 3-fach Verglasung sorgt hierbei für hohe Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima. Zudem besteht, für zusätzliche Wärme und Atmosphäre, die Möglichkeit im Wohnbereich einen Kamin anzuschließen. Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls das großzügiges Eltern-Schlafzimmer mit einem en suite Duschbad, sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Das Obergeschoss ist durch einen stilvollen Sichtdachstuhl geprägt und bietet neben einem weiteren Duschbad vier weitere Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Büro nutzen lassen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in einem der Räume eine Küchenzeile zu installieren. Der Technikraum mit vorbereiteten Anschlüssen für eine Solaranlage sind ebenfalls im Obergeschoss zu finden. Im Eingangsbereich befindet sich der überdachte Wintergarten, der ganzjährig genutzt werden kann. Der nach Süd-Westen ausgerichtete Garten lädt mit seiner großen Terrasse sowie einem gemauerten Grill zu ausgedehnten Stunden im Freien ein. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Gartenhaus in solider Holzständerbauweise. Die Immobilie ist mit einer effizienten Gaszentralheizung ausgestattet, unterstützt von einer PV-Anlage mit einer Leistung von 8,8 kWp, die im November 2022 installiert wurde. Im gesamten Erd- und Obergeschoß sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Eine Einzelgarage mit isoliertem Sandwichdach sowie ein Stellplatz in der Einfahrt bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Dank ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend. Diese Immobilie vereint modernen Komfort mit einem durchdachten Wohnkonzept und bietet alles, was das Herz begehrt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

??????? ????????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

???????????????? ???? ??????????

- 3-Fach Verglasung
 - Jalousien
 - Fliegengitter
 - Kaminanschluss
 - Sichtdachstuhl
 - Fußbodenheizung im gesamtem Haus
 - Gasheizung mit Heizstab (PV) und vorbereitetem Solaranschluss
 - Küchenanschlussmöglichkeit im Obergeschoss
 - Wintergarten im Eingangsbereich
 - PV Anlage mit 8,8 kWp von 11-2022
 - Gartenhaus mit Fundament in Holzständerbauweise
 - Einbauküche inklusive Elektrogeräte
 - Überdachung aus Aluminium inklusive Markise über die gesamte Terrassenbreite und seitlicher Seitenwand (West) schiebbar aus Glas
 - gemauerter Grill zur Nutzung als Gas- bzw. Holzkohlegrill geeignet
 - Einzelgarage mit isolierten Sandwichdach zuzüglich Stellplatz in der Einfahrt
- Erdgeschoß
- großzügiger Flur
 - Gäste-WC mit Waschtisch
 - offen Einbau-Küche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich
 - Wohnzimmer mit Anschlussmöglichkeit für einen Kamin
 - großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad inkl. Waschtisch und WC
- Suite
- Fußbodenheizung im gesamtem Erdgeschoß
- Obergeschoß
- Sichtdachstuhl
 - Duschbad inkl. Waschtisch und WC
 - 3 Kinder- bzw. Schlafzimmer
 - Büro
 - Technikraum
 - Küchenanschlussmöglichkeit in einem Zimmer
 - Fußbodenheizung im gesamtem Obergeschoß

??????? ???????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24172019 - 84307 Eggenfelden

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2026. Endenergiebedarf beträgt 54.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

