Egglkofen

Modern. Lichtdurchflutet. Naturnah. – Dieses junge Haus bringt Lebensqualität auf den Punkt

Objektnummer: 25338005

KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,94 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 529 m^2

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

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

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25338005
Wohnfläche	ca. 156,94 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	639.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	11.04.2035
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	59.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

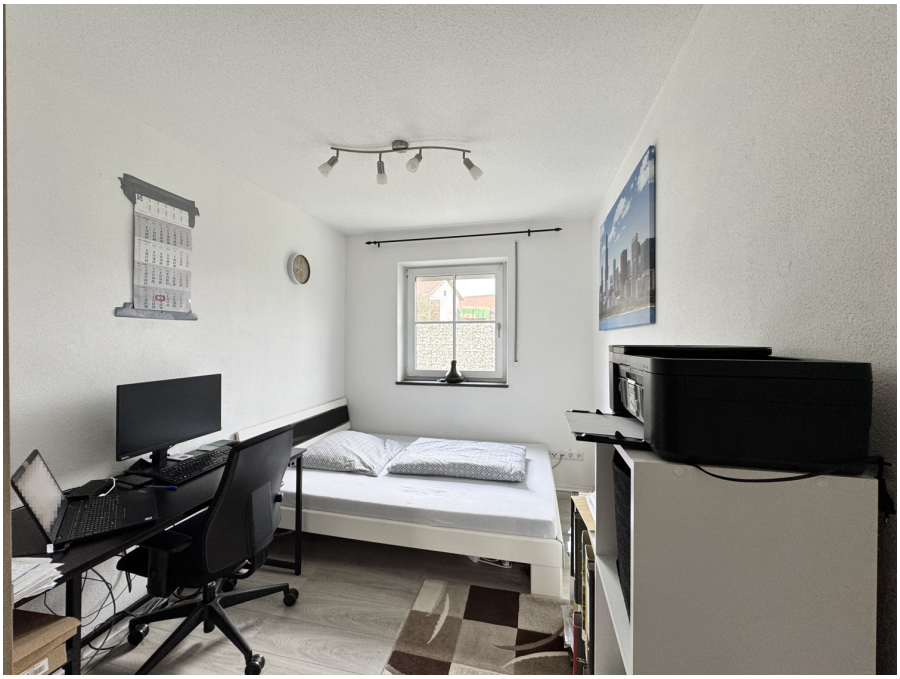
Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

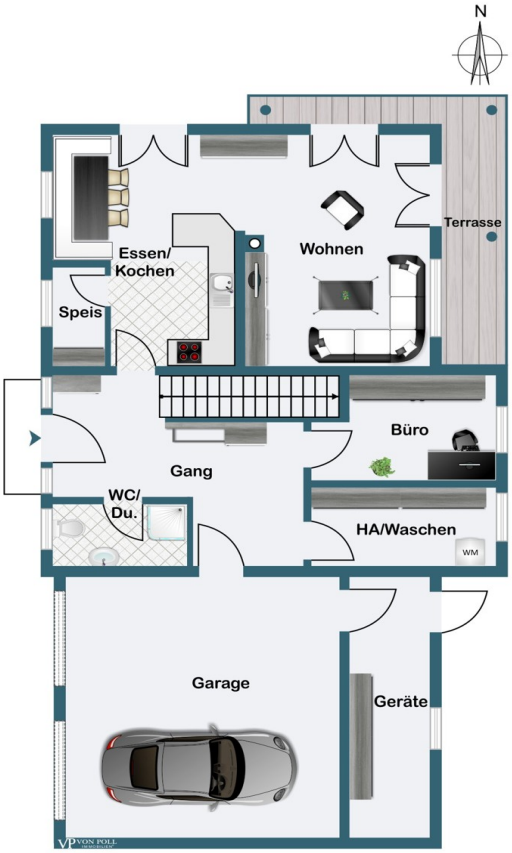
Die Immobilie

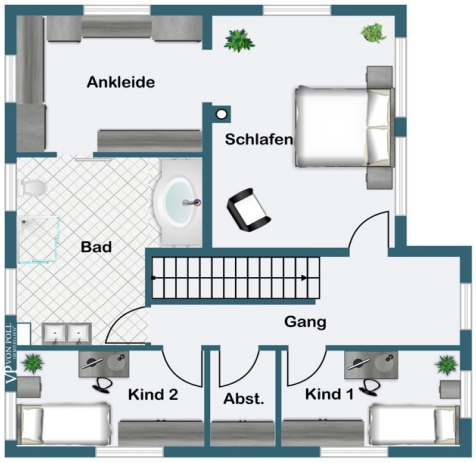
Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Grundrisse





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: 25338005 - 84546 Egglkofen

Ein erster Eindruck

Modern. Lichtdurchflutet. Naturnah. – Dieses junge Haus bringt Lebensqualität auf den Punkt

Dieses moderne und stilvolle Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2014, überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einer offenen und einladenden Raumgestaltung sowie einem großzügigen Wohnkonzept auf ca. 157 m², die so gut wie keine Wünsche offenlassen.

Bereits bei Betreten des Hauses wird deutlich, wie sorgfältig und harmonisch hier geplant wurde: Der helle Eingangsbereich öffnet sich direkt zum offenen Koch- und Essbereich mit weitläufigem Wohnbereich – dem kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Trotz der offenen Gestaltung sind die Bereiche geschickt optisch voneinander getrennt, sodass der Wohnbereich als eigener, ruhiger Rückzugsort dient. Diese durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Freiraum und einem echten Wohlfühlcharakter. Eine praktische Speisekammer sorgt zusätzlich für Ordnung und Stauraum. Der Boden im Haus ist überwiegend mit hellem Feinsteinzeug ausgestattet, was den Räumen eine moderne und freundliche Ausstrahlung verleiht.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Büro, das sich flexibel auch als Gästezimmer nutzen lässt. Ebenfalls auf dieser Ebene liegen der Heiz- und Waschraum sowie der direkte Zugang zur großen Doppelgarage mit Sichtdachstuhl und integriertem Geräte- und Werkstattbereich. Die Garage ist sowohl vom Hausinneren als auch vom Garten sowie von der Vorderseite des Hauses aus erreichbar, was kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Auch das Obergeschoss überzeugt mit einer klar strukturierten und zugleich wohnlichen Aufteilung. Das großzügige Schlafzimmer mit offener Ankleide folgt auf den langen Flur und bietet direkten Zugang zum außergewöhnlich großen Badezimmer. Die luxuriöse Ausstattung mit bodengleicher Dusche samt stilvoller Glasfront, Badewanne und viel Tageslicht verleiht dem Raum eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Zwei weitere, helle Kinderzimmer sowie eine praktische Abstellkammer runden das Raumangebot ideal ab.

Aber auch technisch ist dieses Zuhause zukunftssicher und gut gerüstet. Die Nahwärmeversorgung durch eine Hackschnitzelheizung sorgt für nachhaltige Wärme im Haus und auf dem Dach befindet sich bereits eine 9,62 kWp PV-Anlage gekoppelt mit einem 7 kWh Speicher samt Notstrombox.

Der liebevoll angelegte Garten umgibt das Haus auf zwei Seiten und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die große, überdachte Terrasse bietet viel Platz für gemeinsame Stunden im Freien. Ein gepflasterter Bereich – ideal für einen Aufstellpool oder eine Feuerstelle – verleiht dem Außenbereich zusätzlich eine stimmungsvolle Note und macht ihn zu einem besonderen Ort für laue Sommerabende oder gemütliche Herbsttage.

Einziehen und wohlfühlen – dieses Haus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Architektur und viel Raum für Ihre persönlichen Wohnideen.

Interesse geweckt?
Im nächsten Schritt bitten wir Sie, eine schriftliche Anfrage (über Immobilienportal, Homepage oder E-Mail) mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu senden. Gerne vereinbaren wir anschließend einen Besichtigungstermin, um gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause zu entdecken.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Alles zum Standort

Egglkofen ist eine charmante Landgemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und liegt unmittelbar an der Grenze zum niederbayerischen Landkreis Landshut. Die idyllische Lage inmitten einer sanften Hügellandschaft, umgeben von Feldern, Wäldern und kleinen Bachläufen, macht den Ort zu einem echten Rückzugsort mit hoher Lebensqualität – perfekt für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Als nördlichste Gemeinde des Landkreises gehört Egglkofen zur Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt-Sankt Veit. Mit seiner gewachsenen Dorfstruktur, einer lebendigen Gemeinschaft und einem intakten Vereinsleben vermittelt der Ort ein starkes Gefühl von zuhause. Hier kennt man sich noch, schätzt den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und genießt das Leben im Grünen.
Für Familien ist Egglkofen besonders attraktiv: Eine Kinderkrippe, ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind direkt vor Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen wie Mittelschule, Realschule und Gymnasium befinden sich in den nahegelegenen Städten Neumarkt-Sankt Veit, Vilsbiburg, Waldkraiburg und Mühldorf am Inn. Diese sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen.
Auch im Bereich Freizeit hat Egglkofen einiges zu bieten. Zahlreiche Vereine – von Sport über Musik bis hin zu Tradition und Brauchtum – sorgen für ein vielseitiges Freizeitangebot und eine aktive Dorfgemeinschaft. Sportplätze, Spielplätze, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Veranstaltungen laden Jung und Alt zur Teilnahme ein und schaffen eine lebendige, generationsübergreifende Atmosphäre.

Trotz der ländlichen Lage ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet: Die Bundesstraßen B299 und B388 führen direkt durch die Region und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Städte Landshut, Mühldorf, Eggenfelden und Vilsbiburg. Der Autobahnanschluss zur A94 (München–Passau) ist in weniger als 15 Minuten erreichbar und eröffnet eine schnelle Verbindung in Richtung Münchner Osten – ideal für Berufspendler. Die Fahrt nach München dauert mit dem Auto rund eine Stunde, auch die öffentlichen Verkehrsmittel bieten regelmäßige Verbindungen über den nahegelegenen Bahnhof in Neumarkt-Sankt Veit. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen nach Mühldorf, Landshut, Passau und Salzburg. Selbst internationale Mobilität ist gegeben: Der Flughafen München ist mit dem Auto in rund einer Stunde erreichbar, der Flughafen Salzburg in etwa 90 Minuten.

Egglkofen bietet damit eine ideale Kombination aus ländlicher Lebensqualität, familiärem Umfeld und gleichzeitig guter regionaler wie überregionaler Anbindung. Ein Ort, an dem man nicht nur wohnt – sondern wirklich lebt.

Entfernungen von Egglkofen nach:
Neumarkt-Sankt Veit: 5 km
Vilsbiburg: 10 km
Mühldorf a. Inn: 20 km
Eggenfelden: 25 km
Landshut: 31 km
Chiemsee (Seebruck): 60 km
München: 80 km
Passau: 90 km
Salzburg: 95 km
Regensburg: 95 km

Objektnummer: 25338005 - 84546 Egglkofen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 59.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25338005 - 84546 Egglkofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com