Eggenfelden

Klassik trifft Moderne! Sanierte Villa mit großem Grundstück in ausgesuchter Lage.

Número da propriedade: 24172024

PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • **ÁREA:** ca. 250 m^2 • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.209 m^2

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Numa vista geral

Número da propriedade	24172024
Área	ca. 250 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1961
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	995.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Dados energéticos

Fonte de Energia	Pellet
Certificado Energético válido até	06.11.2034
Aquecimento	Pellet-Fuelled

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	102.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2024-005409169 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,01 **kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
102 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | **D** | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

23 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23 kWh/(m²·a) Anforderungswert 112 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☑ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☑ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **102 kWh/(m²·a)**

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

O imóvel

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein hochwertig sanierte Villa mit großzügiger Einliegerwohnung, die modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz verbindet. Die 1961 erbaute Immobilie wurde 2022 umfassend energetisch kernsaniert und besitzt eine Einstufung des Energiebedarf von A+ (Primärenergiebedarf). Die Villa liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1209 m² in einer begehrten und zentralen Lage von Eggenfelden. Mit einer Wohnfläche von ca. 250 m², verteilt auf insgesamt 9 Zimmer, bietet das Haus viel Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden und repräsentativen Foyer, welches mit einer offenen Treppe in Eiche Vollholz beeindruckt. Der offene Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m² beeindruckt mit Eiche Echtholz-Dielen-Parkett und großen Fensterfronten, die einen großzügigen Blick in den eingewachsenen Garten gewähren. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige rund 100 m² große Terrasse mit Außenkamin. Die Terrasse ist mit edlem extra dickem Lärchenholz beplankt und erstreckt sich über die gesamte Süd- und Westseite des Hauses. Die moderne Einbauküche erfüllt alle Ansprüche und ist mit einem Induktionsherd, einem Bora-Abzug, einem Geschirrspüler sowie einer massiven Arbeitsplatte aus Eichenholz ausgestattet. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot des Hauptwohnbereiches auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss gelangen Sie über eine Galerie zu den Schlafräumen. Das Haupt-Schlafzimmer bietet auf ca. 35 m² nicht nur viel Platz, sondern auch ein eigenes en-Suite Masterbad mit Tageslicht, freistehender Badewanne, separatem bodengleichem Duschbereich, Doppelwaschtisch, WC und elektrischer Fußbodenheizung. Zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Gäste- oder Kinderzimmer eignen, sowie ein separates Ankleidezimmer und ein zusätzliches Duschbad komplettieren das Obergeschoss. Hochwertige Details wie aufgearbeitetes Eiche-Vollholzparkett und elektrisch bedienbare Dachfenster unterstreichen den gehobenen Standard.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit separatem Eingang erstreckt sich über ca. 70 m² (inklusive Terrasse) und bietet zwei Zimmer, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche und elektrischer Fußbodenheizung. Diese Einheit eignet sich hervorragend als Praxis, Büro oder Gästewohnung. Von hier aus haben Sie ebenfalls Zugang zum weitläufigen Garten, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Der Keller der Villa mit separatem Zugang, beherbergt neben einem Weinkeller ebenfalls mehrere Abstellräume. Für Fahrzeuge stehen ein Carport mit Platz für zwei Autos sowie

zusätzliche Stellplätze in der Einfahrt zur Verfügung. Ein modernes Balkonkraftwerk am Carport unterstützt die Energieeffizienz der Immobilie, die durch eine neue Pelletheizung und eine Entkalkungsanlage abgerundet wird.

Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage in Eggenfelden, nur 5 Minuten zu Fuß vom Stadtplatz, bietet eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Eine Besichtigung ist unverzichtbar, um das volle Potenzial dieses besonderen Hauses zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen.

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Detalhes do equipamento

Top sanierte Villa inkl. Einliegerwohnung mit großem Grundstück in ausgesuchter Lage!
- Energetische Kernsanierung im Jahr 2022
- Primärenergiebedarf A+ (23kWh/m².a)
- Großer eingewachsener Garten
- Terrasse (ca. 100 m²) über die komplette Süd- und Westseite mit offenem Außenkamin und beplant mit extra dickem Lärchenholz beplankt
- Carport für 2 Autos plus zusätzlichen Stellplätzen in der Einfahrt
- Separate Zu- bzw. Einfahrt von der Westseite zum Grundstück
- Balkonkraftwerk am Carport
- Neue Pelletheizung aus 2022
- Entkalkungsanlage

Erdgeschoss
- Diele mit separatem Eingang zur Haupt- und Einliegerwohnung
- Foyer/Entree mit Treppe mit Eiche Vollholz beplankt und Beleuchtung
- Gäste WC mit Waschbecken
- Offene Nolte Einbauküche mit Induktions-Herd und Bora Abzug, Spüle, Geschirrspüler und massiver Eiche Arbeitsplatte und Sitzbereich, angrenzende Speis
- Großes Wohn-/Esszimmer (ca. 45 m²) mit Eiche Echtholz-Dielen-Parkett
- 3-fach verglaste Kunststofffenster in anthrazit
- Bodentief Drehtür und Hebeschiebetür mit Zugang zur Terrasse
- Sitzfenster mit Eiche Holzeinfassung
- Kaminanschluss möglich

Obergeschoss
- Galerie Flurbereich mit originalem aufgearbeitetem Eiche Vollholz Parkett
- Beide Gäste-/Kinderzimmer westseitig ebenfalls mit aufgearbeitetem Eiche Vollholz Parkett und bodentiefen Fenstern mit Blick in den Garten, Jalousien westseitig
- Zum Teil Einbauschränke in den Abseiten
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- Dachfenster zum Teil elektrisch bedienbar
- Separates Duschbad mit Fenster Tageslicht mit Dusche, Waschtisch und WC inklusive elektrischer Fußbodenheizung
- Separates Ankleidezimmer ggf. weiteres Kinderzimmer mit Eiche Echtholz-Dielen-Parkett
- Großzügiges Haupt-Schlafzimmer (ca. 35 m²) mit bodentiefem Fenster mit Blick in den Garten und aufgearbeitetem Eiche Vollholz Parkett
- Masterbad mit Tageslicht, Doppelwaschtisch, frei stehender Badewanne und

bodengleichem Duschbereich inklusive elektrischer Fußbodenheizung
Keller
- Weinkeller und verschiedenen Kellerräumen sowie separatem Zugang
Einliegerwohnung ca. 70 m²
- Separater Eingang in der Diele
- 2 Zimmer für Praxis, Büro, Gäste, Kinder…mit direktem Zugang zum Garten
- Küche mit Einbauküche (Kühlschrank, Herd mit Cerankochfeld)
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC inklusive elektrischer Fußbodenheizung

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com