Egglkofen

Exklusives Landhaus mit Einliegerwohnung, Gewerbefläche und weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 24338012-3



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 266.28 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2098 m^2

Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

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

Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Auf einen Blick

Objektnummer	24338012-3
Wohnfläche	ca. 266.28 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Carport, 6 x Freiplatz, 5 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	151.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.09.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

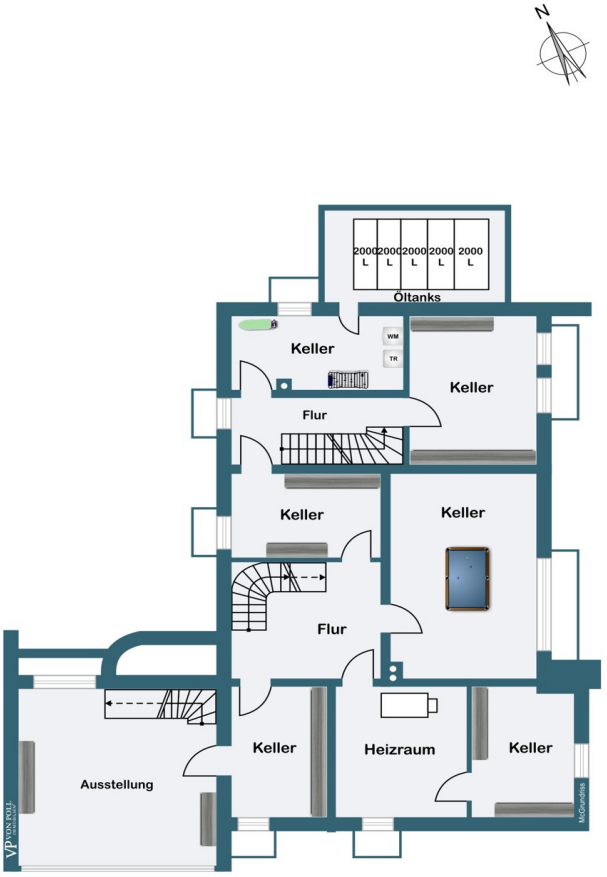
Die Immobilie

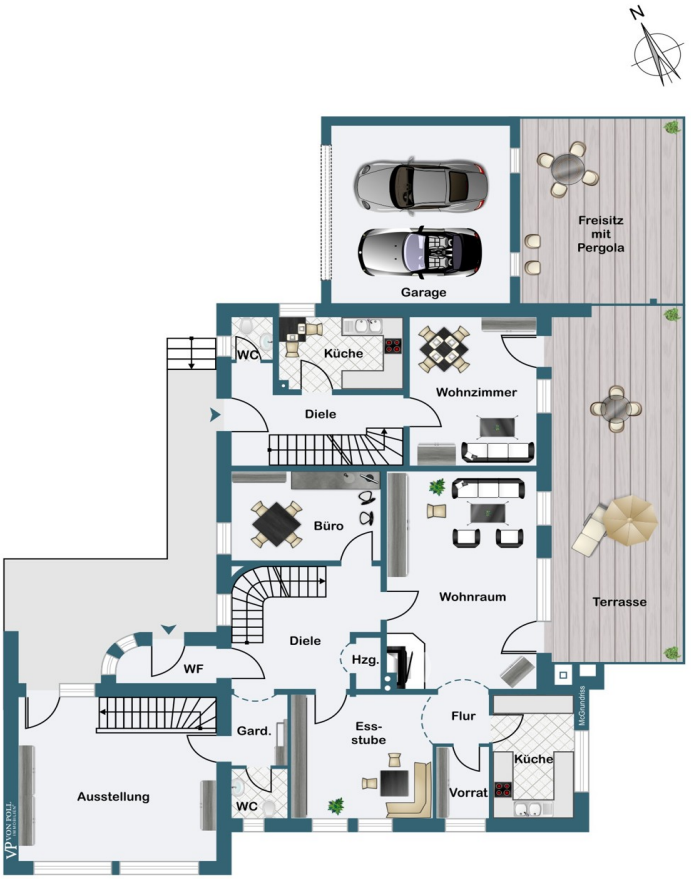


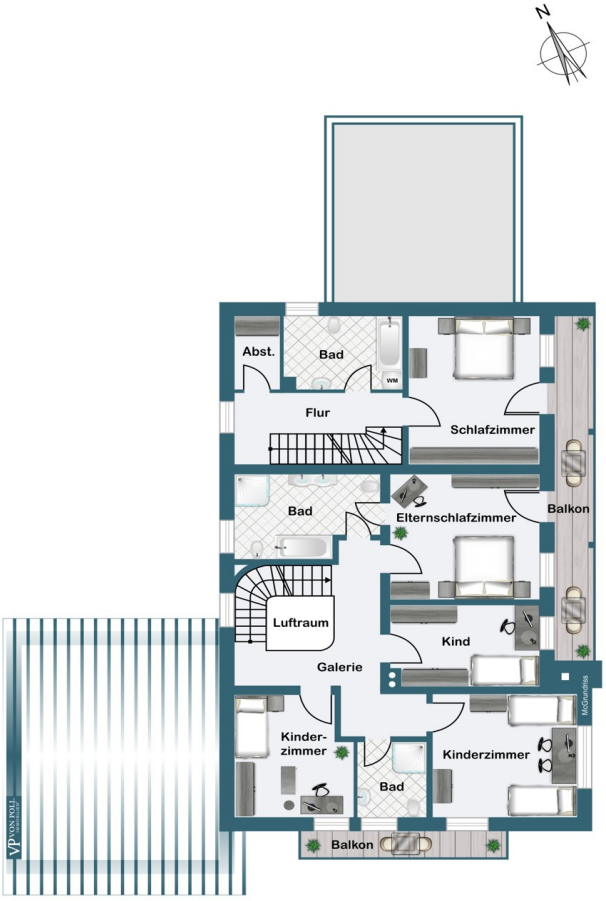


Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Grundrisse




N
Garage
Freisitz mit Pergola
WC
Küche
Diele
Wohnzimmer
Büro
Wohnraum
Terrasse
Diele
Hzg.
WF
Gard.
Ess-stube
Flur
Küche
Ausstellung
WC
Vorrat



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: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Ein erster Eindruck

Exklusives Landhaus mit Einliegerwohnung, Gewerbeeinheit und weitläufigem Grundstück

Willkommen in diesem imposanten Einfamilienhaus mit großzügiger Einliegerwohnung, eigener Gewerbeeinheit, Lagerflächen und umfangreichen Baureserven. Im Jahr 1982/83 in solider Ziegelbauweise (ca. 50 cm Wandstärke) errichtet, finden Sie hier eine harmonische Verbindung von komfortablem und gehobenem Wohnen und viel Fläche für Ihr eigenes Gewerbe. Mit einer weitläufigen Grundstücksfläche von ca. 2.098 m² und einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 325 m² ist dieses Anwesen ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein exklusives und großzügiges Zuhause und eine Heimat für ein florierendes Gewerbe suchen.

Dieses exklusive Anwesen bietet einer großen Familie ein liebevolles Zuhause in grüner Umgebung und exzellenter Sichtbarkeit für Ihr Gewerbe und lässt keine Wünsche offen. Es ist ideal für Käufer, die ein gehobenes und großzügiges Wohnambiente schätzen.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Raum, Komfort und Eleganz begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Ausstattung und Details

Raumaufteilung und Ausstattung
Das Haupthaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 192 m². Im Erdgeschoss befinden sich ein repräsentativer Eingangsbereich mit freitragender Natursteintreppe, ein Gäste-WC, ein Büro, ein ausgedehntes Wohnzimmer, eine abgeschlossene Küche mit separatem Speis und ein elegantes Esszimmer. Der Büroanbau, der derzeit gewerblich als Ausstellungs- und Büroraum genutzt wird, kann flexibel anderweitig genutzt werden und wird durch eine weitere Ausstellungsfläche im Untergeschoss ergänzt.
Im Obergeschoss finden Sie vier komfortable Schlafzimmer und zwei vollwertige Bäder. Zwei großzügige Balkone auf der Süd- und Westseite bieten einen herrlichen Blick ins Grüne und laden zum Verweilen ein.
Die Einliegerwohnung, die eher einer kleinen Haushälfte ähnelt, verfügt über ca. 75 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss gibt es ein geräumiges Wohnzimmer, eine separate Küche mit Essecke und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne sowie einen kleinen Abstellraum. Einer der beiden Balkone erstreckt sich nahezu über die gesamte Südseite und ist direkt vom Schlafzimmer ELW aus zugänglich.
Ausbaupotenzial und besondere Merkmale
Das Anwesen bietet ein enormes Potenzial für Erweiterungen. Im ausbaufähigen Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 155 m², das bequem über das Treppenhaus zugänglich ist, sind alle notwendigen Leitungen bereits vorhanden. Darüber hinaus bestehen auf dem weitläufigen Grundstück weitere Baureserven.
Der vollständig unterkellerte Bereich des Hauses bietet zusätzlichen Raum. Ein Highlight ist der wunderschön eingewachsene, nicht einsehbare, Gartenbereich mit einer riesigen Terrasse und einem offenen Kamin. Ein Gartenhaus mit Strom- und Wasseranschluss sowie eine gemütliche Laube laden zum Entspannen ein.
Hochwertige Ausstattung und Sicherheit
Das Anwesen ist mit einer modernen Öl-Zentralheizung (2014) ausgestattet, die in der Warmwasseraufbereitung durch eine Solaranlage unterstützt wird. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt, und die Böden bestehen aus hochwertigen Fliesen, Marmor und Parkett. Ein uriger und formschöner Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme in der Übergangszeit.
Die Holzfenster sind teilweise dreifach verglast (zur Straßenseite) und tragen zur hervorragenden Wärmedämmung bei. Ein umfassendes Sicherheitssystem bietet zusätzlichen Schutz und sorgt für ein ruhiges Wohngefühl.
Garagen und Lagerflächen
Eine Doppelgarage mit Schmiergrube und Lagermöglichkeiten sowie eine große Lagerhalle bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und diverse Nutzungen. Hier können Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ideal realisiert werden.
Fazit

Dieses exklusive Anwesen bietet einer großen Familie ein liebevolles Zuhause in grüner Umgebung und exzellenter Sichtbarkeit für Ihr Gewerbe und lässt keine Wünsche offen. Es ist ideal für Käufer, die ein gehobenes und großzügiges Wohnambiente schätzen.
Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Raum, Komfort und Eleganz begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Alles zum Standort

Egglkofen ist die nördlichste Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und grenzt unmittelbar an den Landkreis Landshut. Rund um die Stadt können Sie die schöne Landschaft mit viel Natur genießen, die großartige Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge oder spannende Wandertouren bietet. Ein besonderes Highlight ist die Heiligkreuzkapelle, die auf einer künstlichen Anhöhe am westlichen Rand des Schlossparks Egglkofen liegt und deren bauzeitliche Gestalt unverändert erhalten ist. Aber auch das Schloss Egglkofen, ein historisches Kulturerbe, ist einen Besuch wert.

Durch die hervorragende Infrastruktur bietet der malerische Ort ein komfortables Leben mit kurzen Wegen. Gemeindekindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Des Weiteren bietet Egglkofen ein vielseitiges Freizeitangebot. Ob Sportfans im Fußballverein oder Kulturbegeisterte im Theaterverein, es ist sicherlich für jeden etwas dabei.

Vom Ortsrand Egglkofen bis zum Autobahnanschluss Mühldorf-Nord beträgt die Fahrzeit mit dem Auto weniger als 15 Minuten, und den Osten der Landeshauptstadt München erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Die Gemeinde verfügt außerdem über einen eigenen Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Mühldorf, Landshut, Salzburg und mit der Rottalbahn nach Passau.

Nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt liegt die kleine Stadt Neumarkt St. Veit. Diese bietet eine sehr gute Nahversorgung mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien, einer Tankstelle und vielem mehr. Außerdem finden Sie dort Ärztehäuser, Apotheken, weiterführende Schulen, unter anderem auch eine Musikschule, ein beliebtes Freibad, zahlreiche Vereine und Fitnessstudios sowie Restaurants und Gasthöfe.

Auch nur einen Katzensprung entfernt liegt die charmante Stadt Vilsbiburg, die zum niederbayerischen Landkreis Landshut gehört. Ihren Namen erhielt die Stadt durch den Fluss Vils, der durch sie fließt. Hier finden Sie ebenfalls alles, was man zum Leben braucht. Unter anderem hat Vilsbiburg eine Realschule sowie ein Gymnasium. Golfclub, Theater und Kino sind dort auch zu finden.

Objektnummer: 24338012-3 - 84546 Egglkofen

Sonstige Angaben

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: 24338012-3 - 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