Eggenfelden

Ankommen, wohlfühlen, zuhause sein – charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26172021



KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 966 m²

Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

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

Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Auf einen Blick

Objektnummer	26172021
Wohnfläche	ca. 198 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1991

Kaufpreis	800.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	25.02.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	133.55 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1991 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 198 m², einem weitläufigen Grundstück von ca. 966 m² und einer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort und modernen technischen Erneuerungen. Die hellen, freundlich gestalteten Wohnräume sowie die durchdachte Raumaufteilung bieten viel Platz für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte.

Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Erneuerungen und Modernisierungen der vergangenen Jahre. Zwischen 2021 und 2025 wurden unter anderem die Feuerstätte des Kachelofens ausgetauscht, eine Photovoltaikanlage mit 9,94 kWp installiert mit dazugehörigen Speichersystem mit 6,3 KW und das Heizsystem auf eine moderne Pelletheizung umgebaut. Ergänzend erfolgten eine Erneuerung der Elektroinstallation sowie die Sanierung des Badezimmers.

Der Keller bietet zusätzliche Räumlichkeiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der derzeit als Trainingsraum genutzte Bereich könnte beispielsweise zu einem privaten Saunabereich umgestaltet werden. Auch der großzügige Wäscheraum bietet ausreichend Platz für eine flexible Nutzung. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Technik- und Heizungsraum.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit angrenzendem Gäste-WC und einer praktischen Abstellkammer. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine helle und freundliche Atmosphäre zum Mittelpunkt des Familienlebens wird. Die angrenzende Küche mit eingebauter Einbauküche bietet kurze Wege und eine funktionale Aufteilung. Von den Wohnräumen aus gelangen Sie auf die Terrasse, die den Innenbereich harmonisch mit dem Garten verbindet.

Das Obergeschoss bietet mit insgesamt fünf Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Büro- oder Arbeitszimmer – der vorhandene Platz lässt sich flexibel an die individuellen Bedürfnisse anpassen. Ein Badezimmer mit Badewanne und separatem Duschbereich ergänzt das Raumangebot. Der Balkon bietet einen weiteren privaten Außenbereich und lädt zum Verweilen ein.

Auch der großzügige Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Pavillon, ein Wintergarten und ein Gartenhaus schaffen zusätzliche Aufenthalts- und Nutzflächen und machen den Garten zu einem vielseitig nutzbaren Rückzugsort. Der Pavillonbereich bietet darüber hinaus die Möglichkeit, einen privaten Whirlpoolbereich zu gestalten. Eine Garage sowie zwei weitere Außenstellplätze runden das attraktive Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine attraktive Kombination aus großzügigem Wohnraum, einem weitläufigen Grundstück und bereits durchgeführten Modernisierungen. Die flexible Raumaufteilung und die vielseitig nutzbaren Außenbereiche machen die Immobilie ideal für Familien sowie für alle, die Wert auf viel Platz und ein komfortables Zuhause legen.

Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus
Baujahr: 1991
Wohnfläche: ca. 198 m²
Grundstücksfläche: ca. 966 m²
5 Zimmer
Laminat-, und Fliesenböden
Helle, freundliche Wohnräume
Erneuerungen/Umbauten 2021 - 2025:
- Austausch Feuerstätte Kachelofen
- PV-Anlage mit 9,94 KW
- Umbau auf Pelletheizung
- Erneuerung Elektroinstallation
- Anbau Pergola-Markise
- Badsanierung
- Installation Speichersystem
Keller:
- Traingsraum
- Heizungsraum
- Wäscheraum
Erdgeschoss:
- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Abstellkammer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Küche
- Terrasse
Obergeschoss:
- 5 Schlaf-, Büro-, oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Duschbereich
- Balkon
Garten/Außenbereich
- Pavillon
- Wintergarten
- Gartenhaus
- Garage mit 2 Außenstellplätzen

Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage von Eggenfelden im beliebten Ortsteil Kirchberg. Das Grundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet und bietet ein angenehmes Umfeld für Familien sowie für alle, die Wert auf ein ruhiges Zuhause mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur legen.

Eggenfelden, die Kreisstadt des Landkreises Rottal-Inn mit rund 15.000 Einwohnern, verbindet ländliche Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die zentrale Lage zwischen München, Passau und Salzburg sowie die gute Anbindung an die Autobahnen A94, A3 und A8 machen die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Ergänzt wird die Verkehrsanbindung durch die Rottalbahn mit den Bahnhöfen Eggenfelden und Eggenfelden-Mitte sowie den nahe gelegenen Verkehrslandeplatz.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, ein Kino, Fitnessstudios, das Freibad sowie vielfältige Freizeit- und Ausgehmöglichkeiten sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Eggenfelden verfügt zudem über ein vielfältiges Bildungsangebot mit Grund-, Mittel- und Realschule, Gymnasium sowie einem beruflichen Schulzentrum. Ergänzt wird dieses durch renommierte Hochschulen in der Region, unter anderem in Pfarrkirchen, Deggendorf, Landshut und Rosenheim. Die medizinische Versorgung wird durch die Rottal-Inn-Kliniken als akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Regensburg sichergestellt.

Die Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht den Standort Am Oberfeld zu einer attraktiven Wohnadresse in Eggenfelden.

Objektnummer: 26172021 - 84307 Eggenfelden

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: 26172021 - 84307 Eggenfelden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com