Eggenfelden

# Charmantes Zuhause mit Gartenidylle – ruhig und dennoch zentral gelegen

*Objektnummer: 26172025*



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 798 m²

Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden


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

Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26172025 |
| Wohnfläche | ca. 132 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1929 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 439.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2007 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 07.08.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 45.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 1929 |

Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Die Immobilie

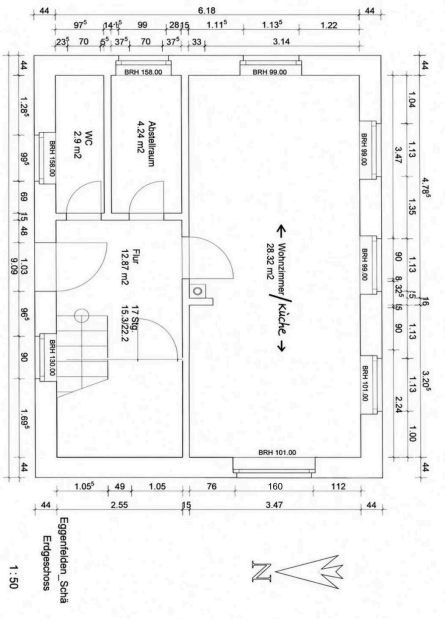




Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

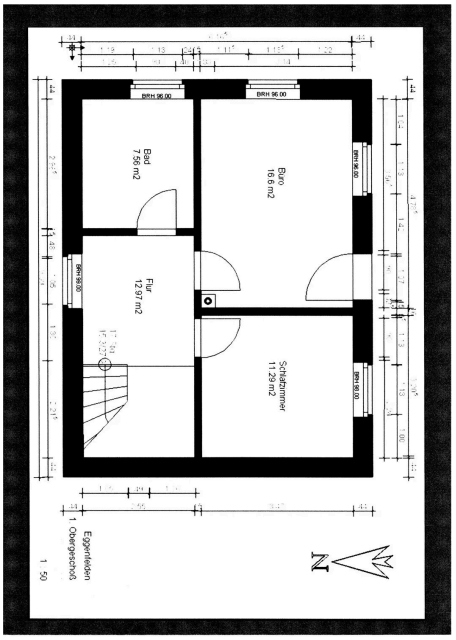
# Die Immobilie

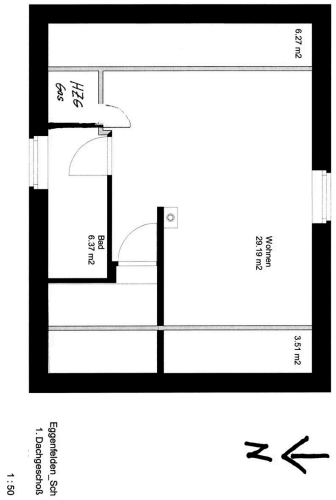




Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Die Immobilie



Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Ein erster Eindruck

Dieses umfassend sanierte und liebevoll gepflegte Einfamilienhaus vereint individuellen Charme mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem idyllischen, eingewachsenen Garten. Auf ca. 132 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 798 m² bietet die Immobilie ein behagliches Zuhause für Paare und Familien.

Besonders hervorzuheben ist die ausgesprochen ruhige und gewachsene Wohnlage mit gleichzeitig sehr guter zentraler Anbindung. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld und kurze Wege zu den Vorzügen des täglichen Lebens.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Büro-, Arbeits- oder Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Vom Balkon genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum mit einem weiteren Wohn- oder Arbeitsbereich sowie einem Badezimmer mit Duschkabine – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Rückzugsbereich.

Der gepflegte Garten mit gewachsener Bepflanzung bietet viel Privatsphäre und wird durch einen gemütlichen Pavillon, ein Gartenhaus und gepflegte Außenanlagen ergänzt. Ein Nebengebäude mit ca. 30 m² großer Werkstatt eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Die gepflasterte Einfahrt bietet ausreichend Stellfläche sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports.

Das ca. 798 m² große Grundstück bietet darüber hinaus interessantes Entwicklungspotenzial. Eine Teilung erscheint nach derzeitiger Einschätzung grundsätzlich denkbar, sodass auf dem abgetrennten Grundstücksteil perspektivisch ein weiteres, kleineres Wohnhaus errichtet werden könnte. Die konkrete Teilbarkeit und baurechtliche Zulässigkeit sind durch den Erwerber mit der zuständigen Gemeinde bzw. Baubehörde zu prüfen.

Die Immobilie wurde in den Jahren 2006 und 2007 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Fenster mit 2-fach-Verglasung, Bäder, Heizungsanlage inklusive Leitungen, Strom- und Wasserleitungen, Dachstuhl mit Dacheindeckung und Dachflächenfenstern sowie der Schornstein erneuert. Zudem erhielt das Haus eine Außendämmung. Im Jahr 2018 wurde der Balkon ergänzt.

Echtholz-, Naturstein- und Teppichböden sowie die individuelle mediterrane Gestaltung verleihen den hellen Wohnräumen eine besonders einladende Atmosphäre und unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie.

Die im Haus befindlichen Einrichtungsgegenstände können bei Interesse im Rahmen einer freiwilligen Ablöse übernommen werden.

Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Ausstattung und Details

Einfamilienhaus
Wohnfläche: ca. 130 m²
Grundstück: ca. 798 m²
4 Zimmer
Echtholz-, Teppich-, Natursteinboden
Individuelle, mediterrane Gestaltung
Helle, freundliche Wohnräume
2006 / 2007 Sanierungen:
- Bodenaufbau
- Neue Fenster 2-Fachverglasung
- Badsanierung + Gäste-WC
- Heizung, Heizungsrohre, Stromleitungen, Wasserleitungen
- Dachstuhl, Dachpfannen, Dachlfächenfenster
- Schornsteinsanierung
- Außendämmung 6 cm an allen Seiten
- 2018: Balkon
Erdgeschoss:
- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Überdachte Terrasse
Obergeschoss:
- Schlafzimmer
- Büro- oder Arbeitszimmer
- Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
Dachgeschoss:
- Wohn- oder Arbeitsbereich
- Badezimmer mit Duschkabine
Garten/Außenbereich:
- Pavillon mit gemütlichem Sitzbereich
- Liebevoll angelegter, eingewachsener Garten
- Gartenhaus
- Gepflegte Außenanlagen
- Gewachsene Bepflanzung mit hoher Privatsphäre
- Nebengebäude mit Werkstatt ca. 30m²
- gepflasterte Einfahrt und Möglichkeit für Carport

Objektnummer: 26172025 - 84307 Eggenfelden

# Alles zum Standort

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.

Die Immobilie befindet sich in attraktiver, zentrumsnaher Lage und nur wenige Gehminuten vom Schellenbruckplatz entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, ein Kino, Fitnessstudios, das Freibad sowie vielfältige Freizeit- und Ausgehmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Trotz der hervorragenden Innenstadtlage überzeugt die Immobilie mit einer angenehm ruhigen und abgeschirmten Wohnsituation. Durch die geschützte Lage bleibt der Alltagslärm weitgehend außen vor und sorgt für ein ruhiges Wohnambiente.
Auch der Bahnhof Eggenfelden sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung und unterstreichen die hervorragende Infrastruktur der Lage.

Eggenfelden verfügt 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.

Der Stadtplatz mit seinen Cafés, Restaurants und Geschäften verleiht Eggenfelden ein besonderes Flair. Kulturelle Highlights wie das Theater an der Rott, das Schloss Gern sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten tragen zu der hohen Lebensqualität bei und machen die Stadt zu einem beliebten Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen schätzen.

Objektnummer: 26172025 - 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: 26172025 - 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