Egglham

Gemütliches Einfamilienhaus mit rustikalem Charme und großzügigem Grundstück in ruhiger Lage

Objektnummer: 26172026



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1300 m^2

Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

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

Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

Auf einen Blick

Objektnummer	26172026
Wohnfläche	ca. 70 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	269.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	292.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

Die Immobilie





Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

Die Immobilie





Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

Die Immobilie





Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

Die Immobilie





Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

Die Immobilie



Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

Ein erster Eindruck

Dieses charaktervolle Einfamilienhaus unbekannten Baujahres bietet auf ca. 70 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit besonderem Charme. Das ca. 1.300 m² große Grundstück eröffnet dabei zahlreiche Möglichkeiten für Gartenliebhaber und Naturliebhaber, während verschiedene Außenbereiche zum Verweilen und Entspannen einladen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gemütlicher Eingangsbereich, von dem aus die Wohnräume erschlossen werden. Das Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt durch seinen individuellen, rustikalen Charakter. Die Kombination aus Echtholzelementen und dem Schwedenofen schafft eine behagliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ist mit einer Küchenzeile und einem speziellem Herd ausgestattet und lädt zu geselligen Stunden ein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Badezimmer mit Dusche.

Das Obergeschoss bietet einen teilausgebauten Dachraum, der aktuell als Schlafraum genutzt wird, mit sichtbarer Holzkonstruktion. Dieser besticht durch seinen ursprünglichen und rustikalen Charakter. Ein zusätzlicher Raum kann noch ausgebaut werden und lässt sich vielseitig, zum Beispiel als Büro oder Hobbyraum nutzen.

Im separat zugänglichem Kellergeschoss stehen neben dem Hausanschluss und der Ölheizung ein Wäscheraum sowie ein WC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight stellt der großzügige Außenbereich dar. Das weitläufige Gartengrundstück bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und lädt dazu ein, die Natur und die Ruhe des eigenen Gartens zu genießen. Aufgrund der großzügigen Fläche bietet sich der Außenbereich zudem ideal für die Haltung von Kleintieren an. Ein überdachter Sitz- und Aufenthaltsbereich sowie das separate Sauna-Haus schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Der Bereich ist zudem mit einer Stromversorgung ausgestattet und ermöglicht damit eine vielseitige Nutzung.

Ein zusätzliches kleines Nebengebäude bietet praktischen Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten. Für Fahrzeuge steht ein großzügiger Carport mit zwei Stellplätzen zur Verfügung. Besonders reizvoll ist der am Ende des Grundstücks verlaufende Bach, der dem Garten einen natürlichen und idyllischen Charakter verleiht und das Grundstück harmonisch mit der umliegenden Natur verbindet.

Die Verbindung aus individuellem Wohncharakter, großzügigem Grundstück und vielfältigen Außenbereichen macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und naturnahes Wohnen legen.

Diverse Möbel sowie die Einbauküche, der Schwedenofen und das Sauna-Haus sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus
Baujahr: unbekannt
Wohnfläche: ca. 70 m²
Grundstücksfläche: ca. 1.300 m²
3 Zimmer
Echtholz-, Laminat-, und Fliesenböden
Charaktervolle und rustikale Wohnräume
Kellergeschoss
- Hausanschluss mit Ölheizung
- Wäscheraum mit WC
Erdgeschoss
- Eingangsbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Wohn- und Esszimmer mit Holzofen
- Küche mit Einbauküche
Dachgeschoss
- Teilausgebaut als Schlafraum
- Zusätzliches Ausbaupotenzial
Garten/Außenbereich
- Carport mit zwei Stellplätze.
- Separates kleines Nebengebäude auf dem Grundstück
- Sauna-Haus im Garten
- Überdachter Aufenthaltsbereich
- Großzügiges Gartengrundstück
Diverse Möbel wie auch die Einbauküche inkl. Herd, der Holzofen und das Sauna-Haus sind im Kaufpreis mit enthalten.

Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

Alles zum Standort

Egglham ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn und liegt in der reizvollen Hügellandschaft des Rottals. Das Umfeld ist durch landwirtschaftlich geprägte Flächen, weitläufige Grünbereiche und eine überwiegend ländliche Struktur gekennzeichnet und bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Aktivitäten im Freien ein. In Egglham selbst stehen verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote zur Verfügung. Das beheizte Freibad im Ortsteil Amsham bietet insbesondere in den Sommermonaten eine zusätzliche attraktive Freizeitmöglichkeit.

Für den täglichen Bedarf ist eine grundlegende Nahversorgung vor Ort vorhanden. Ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Gastronomie, Schulen und medizinischen Einrichtungen findet sich in den umliegenden Gemeinden und Städten.

Die Kreisstadt Pfarrkirchen ist rund 16 km entfernt und bietet eine umfassende Infrastruktur mit vielfältigen Versorgungs-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten. Vilshofen an der Donau liegt rund 18 km entfernt und ergänzt das regionale Angebot mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen. Auch Aidenbach, Bad Birnbach und Bad Griesbach sind gut erreichbar. Bad Birnbach und Bad Griesbach sind als Kur- und Erholungsorte des Rottaler Bäderdreiecks insbesondere für ihr vielfältiges Gesundheits-, Wellness- und Freizeitangebot bekannt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über das regionale Straßenverkehrsnetz. Über die Staatsstraße St 2109 besteht eine gute Verbindung in Richtung Pfarrkirchen sowie über Aidenbach und Aldersbach in das nördlich gelegene Vilstal. Über die B 388 besteht zudem eine Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Autobahnen A 3 und A 94 sind über das regionale Straßennetz gut erreichbar und ermöglichen eine gute überregionale Anbindung, unter anderem in Richtung Passau, Regensburg und München.

Objektnummer: 26172026 - 84385 Egglham

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: 26172026 - 84385 Egglham

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