Eggenfelden

Zentrale 4 Zimmer Wohnung mit großer Südterrasse

Objektnummer: 25172018

MIETPREIS: 1.100 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 131 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

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

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Auf einen Blick

Objektnummer	25172018
Wohnfläche	ca. 131 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 50 EUR (Miete)

Mietpreis	1.100 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.10.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	40.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

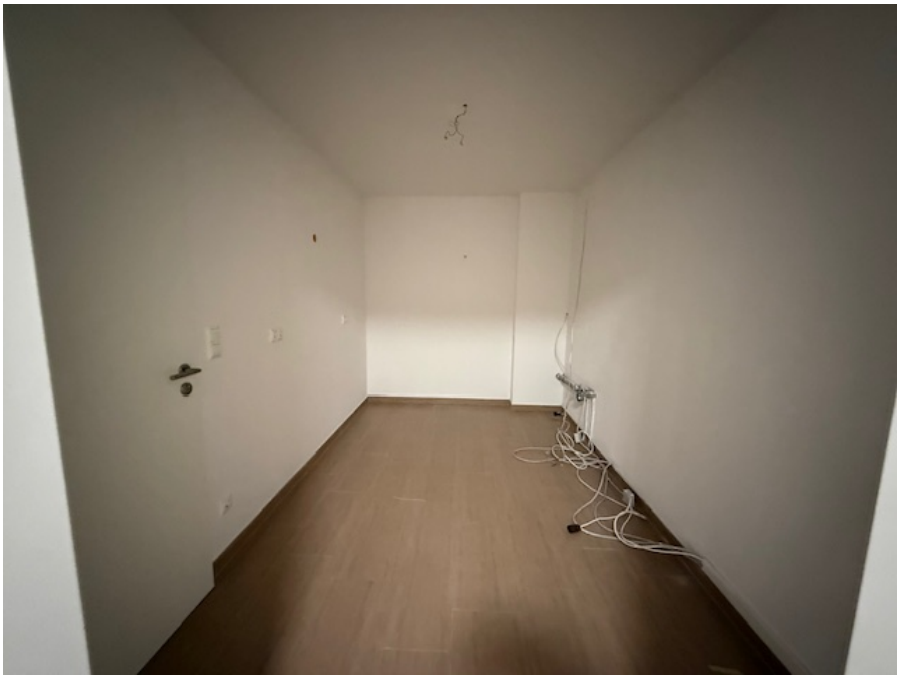
Die Immobilie

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

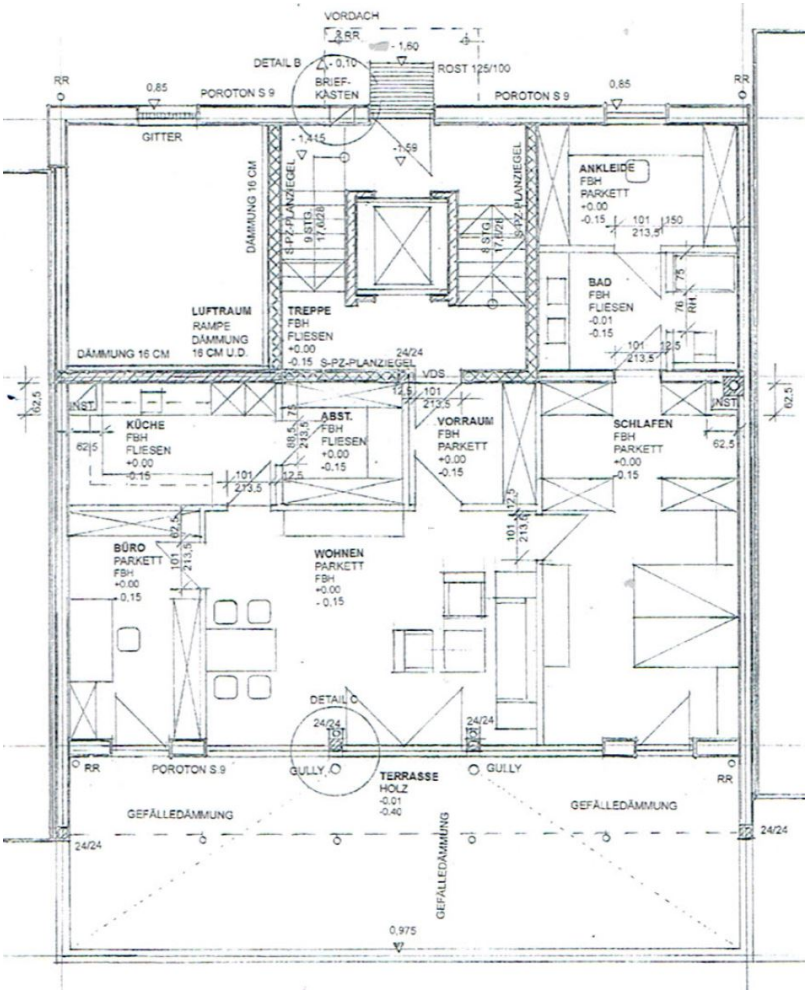
Die Immobilie

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Grundrisse



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: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser eleganten Etagenwohnung, die mit ihrer großzügigen Wohnfläche von ca. 131 m² und einer durchdachten Raumaufteilung vielseitigen Wohnkomfort bietet. Das 2015 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in gepflegtem nahezu neuwertigem Zustand und überzeugt durch moderne Ausstattung, Barrierefreiheit und hochwertige Materialien. Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit und eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf ein gehobenes Wohnumfeld legen.

Raumaufteilung und Ausstattung
Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist das helle und großzügige Wohnzimmer, das mit seiner Süd-Ausrichtung viel Tageslicht erhält. Von hier aus bietet sich der direkte Zugang zu einer weitläufigen, teilweise überdachten Süd-Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien und zum Genießen sonniger Tage.
Die separate Küche ist funktional, bietet ausreichend Platz zum Kochen und verfügt über einen angrenzenden Abstellraum, der praktischen Stauraum für Vorräte bereithält. Modern ausgestattete Elektroanschlüsse lassen keine Wünsche offen und ermöglichen eine individuelle Küchengestaltung. Im Abstellraum befindet sich zudem ein Waschmaschinenanschluss, der den Alltag deutlich erleichtert.
Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch eine eigene Ankleide, die je nach Bedarf auch als Büro eingerichtet werden kann. Angrenzend befindet sich das En-Suite Bad, das mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet ist und modernes Design mit Komfort verbindet. Ein zusätzliches Zimmer bietet die Möglichkeit, als Büro oder Gästezimmer genutzt zu werden und unterstreicht die flexible Raumgestaltung.
Die gesamte Wohnung ist mit edlem Parkettboden in allen Wohnräumen versehen und verfügt sowohl über eine effiziente Zentralheizung inklusive Wohnraumbelüftung als auch eine komfortable Fußbodenheizung, um ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit zu gewährleisten. Der Personenfahrstuhl ermöglicht einen barrierefreien Zugang direkt von der Haustür bis in die Wohnung – ein deutlicher Pluspunkt in puncto Komfort.

Weitere Merkmale
Besonders praktisch ist der zugehörige Tiefgaragenstellplatz, der sicheren und wettergeschützten Parkraum bietet und die Parkplatzsuche überflüssig macht. Der zeitgemäße Gebäudezustand unterstreicht das positive Gesamtbild dieser Immobilie.

Lage
Die Wohnung befindet sich in einer sehr gut angebundenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie ärztliche Versorgung und

Schulen sind schnell und zu Fuß erreichbar, was den Alltag angenehm gestaltet.

Fazit
Diese moderne Wohnung verbindet hochwertige Ausstattung mit einer großzügigen Raumaufteilung und zukunftsorientierter Bauweise. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Vorzügen und dem besonderen Wohngefühl, dass diese Immobilie auszeichnet.

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Ausstattung und Details

Ab sofort bezugsbereit!
- Wohnzimmer
- separate Küche mit Abstellraum
- Büro
- Schlafzimmer mit En-Suite Bad und angrenzender Ankleide
- Ankleide kann z.B. auch als Büro genutzt werden
- neuwertiger Zustand
- barrierefreier Zugang zu den Wohnung vom Haus-Eingang aus
- Fahrstuhl
- helle Wohnräume
- großzügige Süd-Terrasse teilweise überdachte
- Fußbodenheizung
- Parkett in allen Wohnräumen
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Duschbad
- Wohnraumbelüftung
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Eggenfelden mit kurzen Wegen zu Schulen, Geschäften und öffentlichen Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe liegen die Stefan-Krumenauer-Schule und die Grundschule Eggenfelden, ebenso mehrere Kindergärten. Supermärkte wie REWE, Norma und Kaufland, Ärzte, Apotheken und das Kreiskrankenhaus sind schnell erreichbar, was den Alltag besonders unkompliziert macht.

Eggenfelden ist eine lebendige, familienfreundliche Stadt mit stabiler Entwicklung und vielseitigem Freizeitangebot. Parks, Spielplätze, Sportanlagen wie die Realschulturnhalle oder das Stadion bieten gute Möglichkeiten zur Naherholung und für sportliche Aktivitäten. Die Altstadt mit ihrem schönen Stadtplatz, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Bummeln ein. Das Theater an der Rott sorgt zusätzlich für kulturelle Abwechslung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Zwei Bahnstationen, mehrere Buslinien, die Bundesstraßen B20 und B388 sowie die Nähe zu den Autobahnen A94, A3 und A8 ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Auch der Verkehrslandeplatz Eggenfelden ist in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, guter Nahversorgung und vielfältigen Freizeit- und Kulturmöglichkeiten.

Objektnummer: 25172018 - 84307 Eggenfelden

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2026.
Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25172018 - 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