

Eggenfelden

# Zentrale 2 Zimmer Wohnung mit großem Südbalkon

Objektnummer: 25172020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25172020 - 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: 25172020 - 84307 Eggenfelden

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25172020                          |
| Wohnfläche   | ca. 66,32 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer       | 2                                 |
| Schlafzimmer | 1                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 2015                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 50<br>EUR (Miete) |

|             |               |
|-------------|---------------|
| Mietpreis   | 600 EUR       |
| Nebenkosten | 250 EUR       |
| Wohnung     | Etagenwohnung |
| Bauweise    | Massiv        |
| Ausstattung | Balkon        |

Objektnummer: 25172020 - 84307 Eggenfelden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 40.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.10.2026      | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2015          |

Objektnummer: 25172020 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172020 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



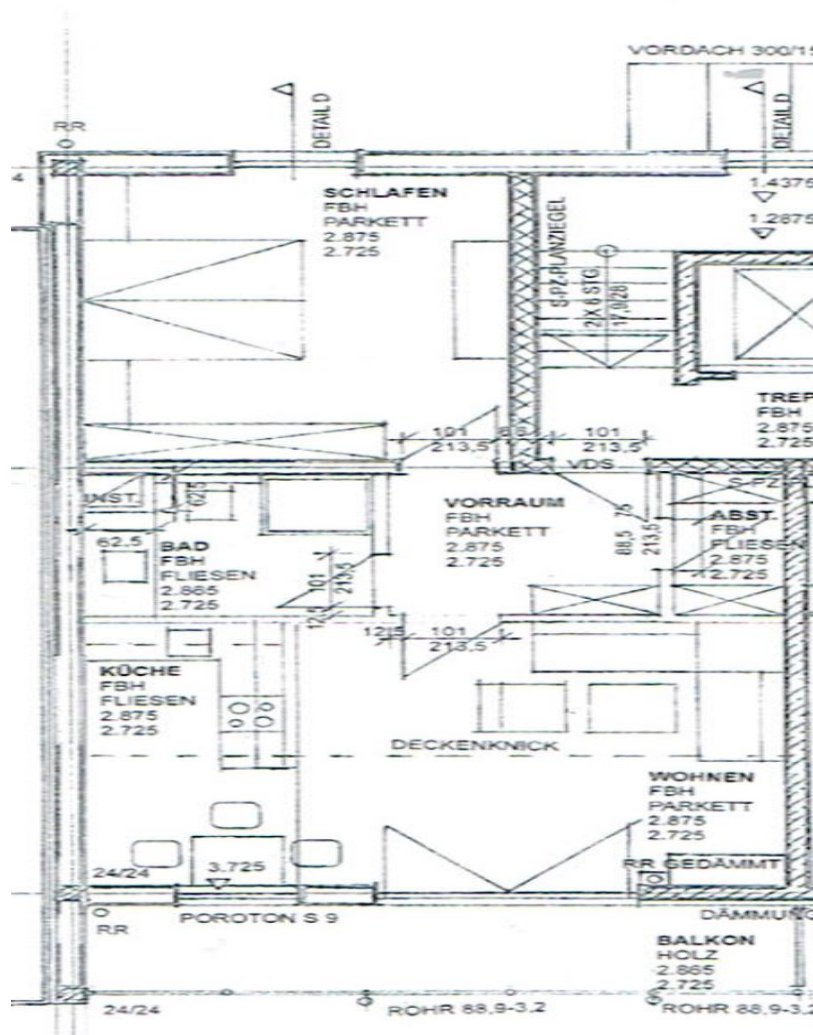
Objektnummer: 25172020 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25172020 - 84307 Eggenfelden**

# Grundrisse



Objektnummer: 25172020 - 84307 Eggenfelden

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser eleganten Etagenwohnung, die mit ihrer Wohnfläche von ca. 66,32 m<sup>2</sup> 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\*\***

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle, offene Wohnzimmer und der Küchenbereich mit Zugang zum überdachten Süd-Balkon. Große Fensterfronten sorgen hier für eine ausgezeichnete Belichtung und ein angenehmes Raumgefühl. Der Südbalkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – geschützt und sowohl an sonnigen Tagen als auch bei wechselhaftem Wetter nutzbar.

Der Küchenbereich ist funktional, bietet ausreichend Platz zum Kochen. Modern ausgestattete Elektroanschlüsse lassen keine Wünsche offen und ermöglichen eine individuelle Küchengestaltung.

Das Schlafzimmer richtet sich nach den Bedürfnissen anspruchsvoller Bewohner und präsentiert sich als Rückzugsort zum Entspannen wie auch für erholsame Nächte. Ein weiteres Plus der Wohnung ist der praktische Abstellraum, in welchem sich ein Waschmaschinenanschluss befindet. Zusätzlicher Stauraum verleiht diesem Raum besondere Funktionalität. Das modern gestaltete Duschbad rundet das Ensemble ab und ist mit wertigen Armaturen ausgestattet.

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: 25172020 - 84307 Eggenfelden

## Ausstattung und Details

Ab sofort bezugsbereit!

- Wohnzimmer
- separate Küche
- Schlafzimmer
- separater Abstellraum
- neuwertiger Zustand
- barrierefreier Zugang zu den Wohnung vom Haus-Eingang aus
- Fahrstuhl
- helles Wohnzimmer und Küche
- Einbauspots
- großzügiger Süd-Balkon überdacht
- Fußbodenheizung
- Parkett in allen Wohnräumen
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Duschbad
- Wohnraumbelüftung
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25172020 - 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: 25172020 - 84307 Eggenfelden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25172020 - 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](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)