

Eggenfelden

# Klassik trifft Moderne! Sanierte Villa mit großem Grundstück in ausgesuchter Lage.

Objektnummer: 24172024



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.209 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

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

Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 24172024                   |
| Wohnfläche   | ca. 250 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 9                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 3                          |
| Baujahr      | 1961                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 890.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 06.11.2034    | Endenergiebedarf            | 102.00 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Pelletheizung | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 2022           |

Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005409169

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,01 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
102 kWh/(m<sup>2</sup>·a)23 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses GebäudesAnforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

## Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 112 kWh/(m<sup>2</sup>·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>TC</sub><sup>1</sup>Ist-Wert 0,31 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

## Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

102 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie





Ihre Immobilienexperten  
im Landkreis Rottal-Inn

Shop Landkreis Rottal-Inn  
Stadtplatz 39  
84347 Pfarrkirchen  
**08561 - 98 59 938**  
rottal.inn@von-poll.com

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

Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein hochwertig sanierte Villa mit großzügiger Einliegerwohnung, die modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz verbindet. Die 1961 erbaute Immobilie wurde 2022 umfassend energetisch kernsaniert und besitzt eine Einstufung des Energiebedarfs von A+ (Primärenergiebedarf). Die Villa liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1209 m<sup>2</sup> in einer begehrten und zentralen Lage von Eggenfelden. Mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 9 Zimmer, bietet das Haus viel Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden und repräsentativen Foyer, welches mit einer offenen Treppe in Eiche Vollholz beeindruckt. Der offene Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup> beeindruckt mit Eiche Echtholz-Dielen-Parkett und großen Fensterfronten, die einen großzügigen Blick in den eingewachsenen Garten gewähren. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige rund 100 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Außenkamin. Die Terrasse ist mit edlem extra dickem Lärchenholz beplankt und erstreckt sich über die gesamte Süd- und Westseite des Hauses. Die moderne Einbauküche erfüllt alle Ansprüche und ist mit einem Induktionsherd, einem Bora-Abzug, einem Geschirrspüler sowie einer massiven Arbeitsplatte aus Eichenholz ausgestattet. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot des Hauptwohnbereiches auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss gelangen Sie über eine Galerie zu den Schlafräumen. Das Hauptschlafzimmer bietet auf ca. 35 m<sup>2</sup> nicht nur viel Platz, sondern auch ein eigenes en-Suite Masterbad mit Tageslicht, freistehender Badewanne, separatem bodengleichem Duschbereich, Doppelwaschtisch, WC und elektrischer Fußbodenheizung. Zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Gäste- oder Kinderzimmer eignen, sowie ein separates Ankleidezimmer und ein zusätzliches Duschbad komplettieren das Obergeschoss. Hochwertige Details wie aufgearbeitetes Eiche-Vollholzparkett und elektrisch bedienbare Dachfenster unterstreichen den gehobenen Standard.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit separatem Eingang erstreckt sich über ca. 70 m<sup>2</sup> (inklusive Terrasse) und bietet zwei Zimmer, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche und elektrischer Fußbodenheizung. Diese Einheit eignet sich hervorragend als Praxis, Büro oder Gästewohnung. Von hier aus haben Sie ebenfalls Zugang zum weitläufigen Garten, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Der Keller der Villa mit separatem Zugang, beherbergt neben einem Weinkeller ebenfalls mehrere Abstellräume. Für Fahrzeuge stehen ein Carport mit Platz für zwei Autos sowie

zusätzliche Stellplätze in der Einfahrt zur Verfügung. Ein modernes Balkonkraftwerk am Carport unterstützt die Energieeffizienz der Immobilie, die durch eine neue Pelletheizung und eine Entkalkungsanlage abgerundet wird.

Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage in Eggenfelden, nur 5 Minuten zu Fuß vom Stadtplatz, bietet eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Eine Besichtigung ist unverzichtbar, um das volle Potenzial dieses besonderen Hauses zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen.

Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Ausstattung und Details

Top sanierte Villa inkl. Einliegerwohnung mit großem Grundstück in ausgesuchter Lage!

- Energetische Kernsanierung im Jahr 2022
- Primärenergiebedarf A+ (23kWh/m².a)
- Großer eingewachsener Garten
- Terrasse (ca. 100 m²) über die komplette Süd- und Westseite mit offenem Außenkamin und beplant mit extra dickem Lärchenholz beplankt
- Carport für 2 Autos plus zusätzlichen Stellplätzen in der Einfahrt
- Separate Zu- bzw. Einfahrt von der Westseite zum Grundstück
- Balkonkraftwerk am Carport
- Neue Pelletheizung aus 2022
- Entkalkungsanlage

### Erdgeschoss

- Diele mit separatem Eingang zur Haupt- und Einliegerwohnung
- Foyer/Entree mit Treppe mit Eiche Vollholz beplankt und Beleuchtung
- Gäste WC mit Waschbecken
- Offene Nolte Einbauküche mit Induktions-Herd und Bora Abzug, Spüle, Geschirrspüler und massiver Eiche Arbeitsplatte und Sitzbereich, angrenzende Speis
- Großes Wohn-/Esszimmer (ca. 45 m²) mit Eiche Echtholz-Dielen-Parkett
- 3-fach verglaste Kunststofffenster in anthrazit
- Bodentief Drehtür und Hebeschiebetür mit Zugang zur Terrasse
- Sitzfenster mit Eiche Holzeinfassung
- Kaminanschluss möglich

### Obergeschoss

- Galerie Flurbereich mit originalem aufgearbeitetem Eiche Vollholz Parkett
- Beide Gäste-/Kinderzimmer westseitig ebenfalls mit aufgearbeitetem Eiche Vollholz Parkett und bodentiefen Fenstern mit Blick in den Garten, Jalousien westseitig
- Zum Teil Einbauschränke in den Abseiten
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- Dachfenster zum Teil elektrisch bedienbar
- Separates Duschbad mit Fenster Tageslicht mit Dusche, Waschtisch und WC inklusive elektrischer Fußbodenheizung
- Separates Ankleidezimmer ggf. weiteres Kinderzimmer mit Eiche Echtholz-Dielen-Parkett
- Großzügiges Haupt-Schlafzimmer (ca. 35 m²) mit bodentiefem Fenster mit Blick in den Garten und aufgearbeitetem Eiche Vollholz Parkett
- Masterbad mit Tageslicht, Doppelwaschtisch, frei stehender Badewanne und

bodengleichem Duschbereich inklusive elektrischer Fußbodenheizung

Keller

- Weinkeller und verschiedenen Kellerräumen sowie separatem Zugang

Einliegerwohnung ca. 70 m<sup>2</sup>

- Separater Eingang in der Diele

- 2 Zimmer für Praxis, Büro, Gäste, Kinder...mit direktem Zugang zum Garten

- Küche mit Einbauküche (Kühlschrank, Herd mit Cerankochfeld)

- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC inklusive elektrischer Fußbodenheizung

Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Alles zum Standort

Eggenfelden, eine lebendige und dynamische Stadt mit rund 15.000 Einwohnern, bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle, urbanem Flair und hervorragender Anbindung an wichtige Verkehrswege.

Die zentrale Lage zwischen München, Passau und Salzburg sowie die Nähe zu drei Autobahnen (A94, A3, A8) machen Eggenfelden zu einem attraktiven Standort für Berufspendler und Geschäftsreisende. Der eigene Verkehrslandeplatz ist in nur sechs Minuten vom Stadtzentrum erreichbar. Auch die Bahnanbindung über die Rottalbahn (Passau–Neumarkt-Sankt Veit) stellt eine gute Verbindung für den Personen- und Güterverkehr dar, unterstützt durch die Bahnhöfe Eggenfelden und Eggenfelden-Mitte.

Eggenfelden bietet eine große Vielfalt an Bildungseinrichtungen, die durch ihre moderne, technologische Ausstattung hervorstechen. Das Schulangebot umfasst das Karl-von-Closen-Gymnasium, die Stefan-Krumenauer-Realschule, eine Mittelschule, eine Grundschule sowie ein berufliches Schulzentrum. In der weiteren Umgebung befinden sich renommierte Hochschulen, darunter die Technische Hochschule Deggendorf, der European Campus Rottal-Inn in Pfarrkirchen, die Hochschule Landshut sowie die TH Rosenheim mit ihrem Campus in Burghausen. Diese Einrichtungen bieten vielfältige Studien- und Forschungsmöglichkeiten und gewährleisten die Nähe zu akademischen Einrichtungen.

Die Rottal-Inn-Kliniken am Standort Eggenfelden spielen eine zentrale Rolle in der medizinischen Versorgung der Region. Mit über 700 Mitarbeitern ist es das größte Krankenhaus der Region und in Kombination mit den Standorten Pfarrkirchen und Simbach am Inn auch der größte Arbeitgeber des Landkreises.

Der historische Stadtkern von Eggenfelden besticht durch den typisch ostbayerischen Stadtplatz, flankiert von charmannten Cafés, Restaurants und Eisdielen, die besonders im Frühling und Sommer mediterranes Urlaubsflair vermitteln. Der Marienbrunnen und die prächtige Stadtpfarrkirche St. Nikolaus und Stephan, auch „Dom des Rottals“ genannt, prägen das Stadtbild und laden zum Flanieren und Genießen ein.

Kulturell ist Eggenfelden weit über die Region hinaus bekannt, nicht zuletzt durch das Theater an der Rott, Deutschlands einziges landkreiseigenes Theater, und durch das „Freilichtmuseum“ aus öffentlichen Kunstwerken. Darüber hinaus bietet das Bildungs- und Kulturzentrum „SchlossÖkonomie Gern“ einen Rahmen für Kulturveranstaltungen und innovative Projekte, wie etwa das entstehende digitale Innovationszentrum in der

sanierten Alten Brauerei.

Mit seiner idealen Verkehrsanbindung, der hervorragenden Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur, der lebendigen Kulturszene und den modernen Freizeitmöglichkeiten ist Eggenfelden ein erstklassiger Standort zum Leben und Arbeiten.

Objektnummer: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 24172024 - 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)