

**Eggenfelden**

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und vielseitigen Nebengebäuden

**Objektnummer: 25172010**



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

**KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.320 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

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

Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25172010	Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnfläche	ca. 247 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	3		
Baujahr	1950	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Freiplatz, 4 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	181.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Die Immobilie

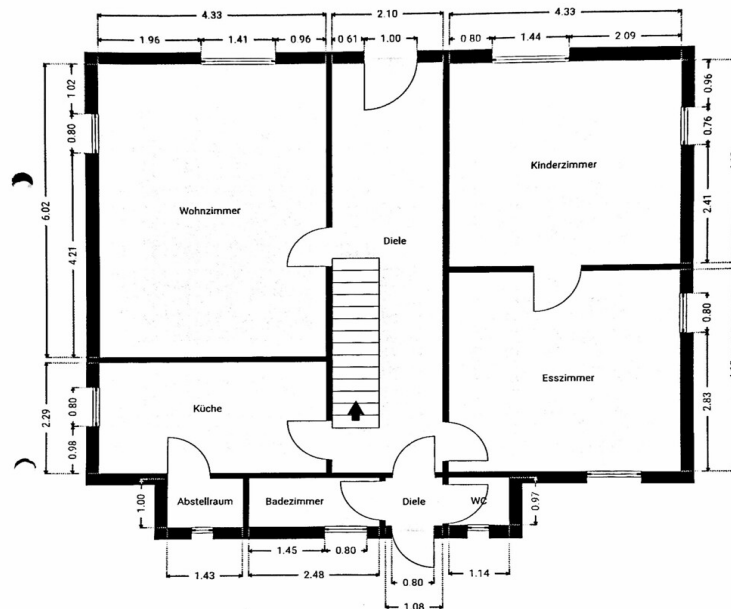


Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Grundrisse

▼ Erdgeschoss

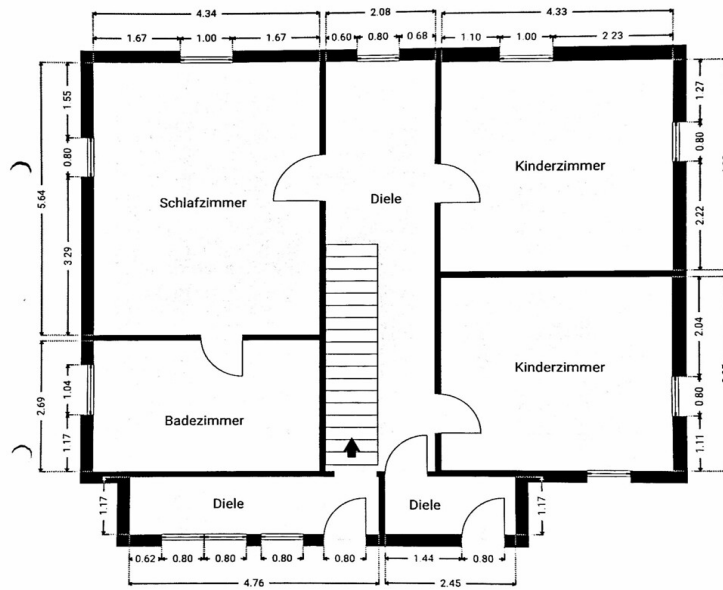
GESAMTFLÄCHE: 95,31 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 95,31 m<sup>2</sup> · RÄUME: 9



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3m  
1:70  
Page 1/15

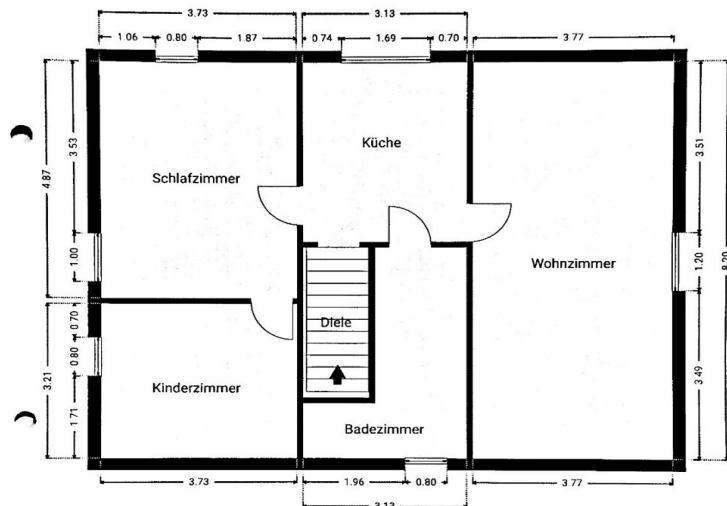
## ▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 97,77 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 97,77 m<sup>2</sup> · RÄUME: 7

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3m  
1:70  
Page 7/15

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 85,77 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 85,77 m<sup>2</sup> · RÄUME: 6

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3m  
1:70  
Page 12/15

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: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 247 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 1.320 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie besticht durch ihre vielseitige Aufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenkonzepte oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen: Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ausreichend Platz für Alltag und Privatsphäre. Im 1. Obergeschoss finden Sie ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit mehreren Schlafzimmern und einem Sanitärbereich. Das Dachgeschoss mit eigenem Zugang überzeugt durch eine eigenständige Wohneinheit mit ca. 62 m<sup>2</sup>, was eine separate Nutzung oder Vermietung möglich macht. Aktuell ist diese Einheit vermietet. Insgesamt verfügt das Haus über 9 Zimmer, davon 7 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Bäder sind teilweise erneuert. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und ermöglicht eine zeitnahe Nutzung des Hauses. Ein Schwedenofen sorgt in den Wintermonaten für angenehme Wärme. Die Warmwasserbereitung ist durch eine solarunterstützte Anlage nachhaltig ergänzt. Im Zuge der Modernisierungen wurden in den letzten Jahren einige technische Verbesserungen durchgeführt. So wurden im Jahr 2004 die Elektroleitungen erneuert, 2008 eine neue Ölheizung eingebaut. Im Jahr 2015 erfolgten die Modernisierungen der Dachgeschosseinheit mit einer Dämmung, der Austausch der Fenster sowie die Erneuerung der Wasser- und Heizleitungen.

Für Fahrzeuge und Hobbyarbeiten, oder auch Vermietung, stehen ausreichend Flächen zur Verfügung. Auf dem Grundstück befinden sich ein Werkstatt- und Lagerschuppen mit angrenzenden Garagen (ca. 22 Meter in der Breite und 6 Meter Tiefe). Ein weiteres Garagengebäude weist eine beachtliche Breite von ca. 11,5 m

und eine Tiefe von ca. 12 m auf. 2018 wurde das Blechdach dieses Gebäudes, sowie Jahr 2021 die Tore und Fassade erneuert.

Die Lage der Immobilie bietet Ihnen ein großzügiges Außenareal mit vielfältigen Entfaltungsmöglichkeiten. Wenn Sie eine Immobilie mit viel Platz, solider Substanz und Potenzial für individuelle Gestaltung suchen, ist dieses Zweifamilienhaus eine attraktive Option. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. im näheren Umkreis. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Objektnummer: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Ausstattung und Details

Zweifamilienhaus Baujahr ca. 1950 gemäß Energieausweis

Wfl. ca. 247m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 1.320m<sup>2</sup>

Keller, EG ca. 91m<sup>2</sup>, 1.OG ca. 94m<sup>2</sup>, DG ca. 62m<sup>2</sup>

Einbauküche

Solarunterstützung Warmwasser

Schwedenofen

Teilweise Bäder erneuert

2004 Elektroleitungen erneuert, 2008 Neue Ölheizung

Dachgeschosswohnung ca. 62m<sup>2</sup> mit separatem Zugang

Aktuell vermietet

2015 Dämmung, Erneuerung Wasser-, Heizleitungen + Fenster

Werkstatt/Lagerschuppen Baujahr 1949 anschließende Garagen Baujahr unbekannt

Breite ca. 22m x Tiefe 6m

Garagengebäude Baujahr unbekannt, 2018 neues Blechdach Halle/Garage, 2021

neue Tore und Fassade Halle/Garage

Breite ca. 11,5m x Tiefe 12m

**Objektnummer: 25172010 - 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 charmanten 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: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2027.

Endenergiebedarf beträgt 181.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25172010 - 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)