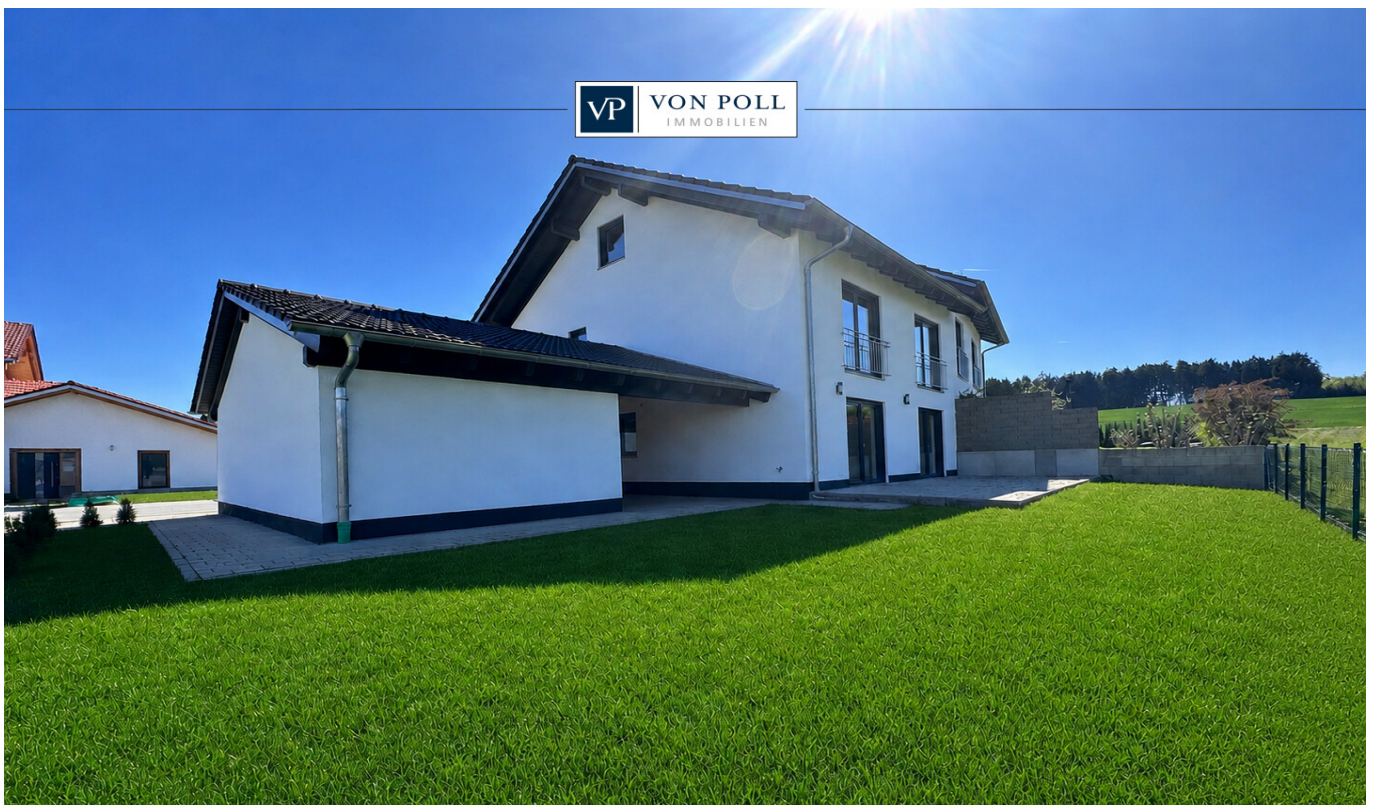


**Egglkofen**

# Moderne Doppelhaushälfte in grüner Idylle – Ihr Rückzugsort mit Stil

**Property ID: 26338011**



**PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167,78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 400 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: 26338011 - 84546 Egglikofen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26338011</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>585.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 167,78 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2025</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Like new</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2021</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Car port, 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>		

Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	22.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.05.2036	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglikofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen

## The property



Property ID: 26338011 - 84546 Egglikofen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26338011 - 84546 Egglikofen**

## A first impression

Diese stilvolle Doppelhaushälfte in Egglikofen vereint modernes Wohnen mit einer idyllischen, ruhigen Lage mitten im Grünen. Auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen und in massiver Bauweise errichtet, bietet das Haus mit einer Wohnfläche von etwa 168 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern ein harmonisches Zuhause für anspruchsvolle Bewohner. Eingebettet in eine ruhige Seitenstraße genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität, während eine großzügige Einfahrt mit Garage und zusätzlichem Carport komfortables Ankommen ermöglicht. Der liebevoll gepflegte Garten rundet das Gesamtbild ab und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus sich alle Räume des Erdgeschosses erschließen. Linkerhand befindet sich ein geschmackvolles Gäste-WC, während rechterhand ein funktionaler Technikraum untergebracht ist. Geradeaus öffnet sich der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche, die sich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten lässt. Zwei große Terrassentüren schaffen eine fließende Verbindung zum Garten und lassen Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen. Direkt neben der Küche ergänzt ein praktischer und großzügiger Speis den Wohnkomfort auf ideale Weise.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für wertvollen Stauraum. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer stilvollen Ausstattung, bestehend aus Badewanne und Dusche, und bietet einen Ort der Ruhe und Entspannung. Das ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich als großzügiger Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, kreatives Atelier oder Homeoffice, hier lassen sich Ihre Wohnträume verwirklichen. Eine elegant geschwungene Treppe mit Holz verbindet alle Etagen miteinander und verleiht dem Haus eine warme, hochwertige Ausstrahlung. Insgesamt entsteht so ein stimmiges Gesamtbild aus Eleganz, Funktionalität und Wohnkomfort – ein Zuhause, das zum Verweilen, Leben und Genießen einlädt.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/Sw22>

**Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen**

## All about the location

Egglkofen, eine charmante Landgemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn, liegt direkt an der Grenze zum niederbayerischen Landkreis Landshut. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Feldern, Wäldern und kleinen Bachläufen, besticht der Ort durch seine idyllische Ruhe und hohe Lebensqualität – ideal für all jene, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Als nördlichste Gemeinde des Landkreises gehört Egglkofen zur Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt-Sankt Veit. Die gewachsene Dorfstruktur, das aktive Vereinsleben und die lebendige Gemeinschaft vermitteln ein starkes Heimatgefühl. Hier kennt man sich noch, schätzt den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und genießt das Leben im Grünen.

Besonders für Familien ist Egglkofen attraktiv: Eine Kinderkrippe, ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort und sind bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen wie Mittelschule, Realschule und Gymnasium liegen in den nahegelegenen Städten Neumarkt-Sankt Veit, Vilsbiburg, Waldkraiburg und Mühldorf am Inn und sind sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Auch in puncto Freizeitgestaltung hat Egglkofen viel zu bieten. Zahlreiche Vereine – von Sport über Musik bis hin zu Brauchtum und Tradition – schaffen ein vielseitiges Freizeitangebot und fördern die aktive Dorfgemeinschaft. Sportplätze, Spielplätze, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Veranstaltungen laden Jung und Alt ein und tragen zu einer lebendigen, generationenübergreifenden Atmosphäre bei.

Trotz der ländlichen Lage ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Die Bundesstraßen B299 und B388 führen direkt durch die Region und gewährleisten schnelle Verbindungen zu den Städten Landshut, Vilsbiburg und Eggenfelden. Der Autobahnanschluss zur A94 (München–Passau) ist in weniger als 15 Minuten erreichbar, sodass München in rund einer Stunde und Mühldorf am Inn in etwa 20 Minuten bequem mit dem Auto erreichbar sind. Auch öffentliche Verkehrsmittel stehen zur Verfügung: Der nahegelegene Bahnhof Neumarkt-Sankt Veit bietet direkte Zugverbindungen nach Mühldorf, Landshut, Passau und Salzburg. Für internationale Reisen ist der Flughafen München in rund einer Stunde erreichbar, der Flughafen Salzburg in etwa 90 Minuten.

Egglkofen vereint somit ländliche Lebensqualität, ein familiäres Umfeld und exzellente regionale wie überregionale Anbindung – ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern wirklich lebt.

**Property ID: 26338011 - 84546 Egglikofen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26338011 - 84546 Egglkofen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**Dany-Alexander Kessler**

---

**Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn**

**Tel.: +49 8631 - 99 00 290**

**E-Mail: [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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