

**Eggenfelden**

# Classic meets modern! Renovated villa with a large plot of land in a prime location.

*Property ID: 24172024*



**PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.209 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## At a glance

Property ID	24172024	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 250 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	9	Condition of property	Renovated
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1961		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	06.11.2034	Final Energy Demand	102.00 kWh/m²a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2022



Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property



## 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)Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
23 kWh/(m<sup>2</sup>·a)Anforderungen 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)



Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property





Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property



Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property





Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property



Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property





Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property





Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property



Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property



Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property





Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## The property





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)

Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## A first impression

For sale is a high-quality, renovated villa with a spacious self-contained apartment, combining modern living with timeless elegance. Built in 1961, the property underwent a comprehensive energy-efficient renovation in 2022 and boasts an A+ energy rating (primary energy demand). The villa sits on a generous plot of approximately 1209 m<sup>2</sup> in a sought-after and central location in Eggenfelden. With a living area of approximately 250 m<sup>2</sup>, spread across nine rooms, the house offers ample space for a variety of uses. The ground floor welcomes you with an inviting and impressive foyer, featuring a striking open staircase crafted from solid oak. The open-plan living and dining area, spanning approximately 45 m<sup>2</sup>, impresses with its genuine oak parquet flooring and large windows that offer expansive views of the mature garden. From here, you can access the spacious terrace of approximately 100 m<sup>2</sup>, complete with an outdoor fireplace. The terrace is decked with elegant, extra-thick larch wood and extends along the entire south and west sides of the house. The modern fitted kitchen meets all requirements and is equipped with an induction hob, a Bora extractor hood, a dishwasher, and a solid oak worktop. A guest WC completes the living space on this level. Upstairs, a gallery leads to the bedrooms. The master bedroom offers ample space at approximately 35 m<sup>2</sup> and features a private en-suite bathroom with natural light, a freestanding bathtub, a separate walk-in shower, a double vanity, a WC, and electric underfloor heating. Two further rooms, ideal as guest rooms or children's bedrooms, a separate dressing room, and an additional shower room complete the upper floor. High-quality details such as refinished solid oak parquet flooring and electrically operated skylights underscore the superior standard of the property. The ground-floor apartment with a separate entrance spans approximately 70 m<sup>2</sup> (including the terrace) and offers two rooms, a fitted kitchen, and a bathroom with a shower and electric underfloor heating. This unit is ideally suited as a practice, office, or guest apartment. From here, you also have access to the spacious garden, which offers numerous landscaping possibilities. The villa's basement, with a separate entrance, houses a wine cellar and several storage rooms. A carport with space for two cars and additional parking spaces in the driveway are available. A modern solar power system on the carport enhances the property's energy efficiency, which is further improved by a new pellet heating system and a water softener. This property combines modern living comfort with a well-designed layout and high-quality finishes. The central yet quiet location in Eggenfelden, just a 5-minute walk from the town square, offers an ideal combination of urban infrastructure and living close to nature. A viewing is essential to discover the full potential of this exceptional home. Arrange an appointment today to experience this unique opportunity for yourself.

Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Details of amenities

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 m²

- 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

Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## All about the location

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.



Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24172024 - 84307 Eggenfelden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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