

**Eggenfelden**

# Spacious two-family house with a large plot of land and versatile outbuildings

**Property ID: 25172010**



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

**PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 247 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.320 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

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

Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## At a glance

Property ID	25172010	Purchase Price	435.000 EUR
Living Space	ca. 247 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	7	Equipment	Guest WC, Fireplace
Bathrooms	3		
Year of construction	1950		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 4 x Garage		

Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	181.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.08.2027	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## The property



Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## The property



Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## The property



Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## The property



Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## The property



Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## The property



Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden

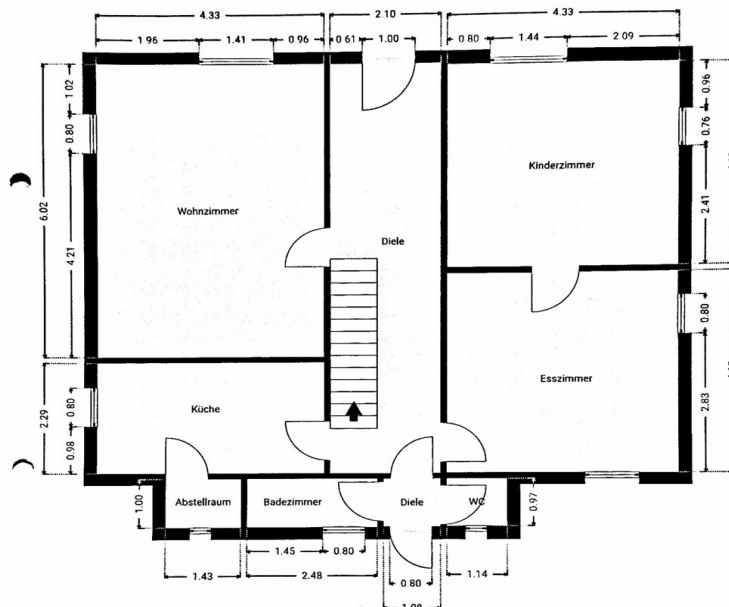
## The property



Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Floor plans

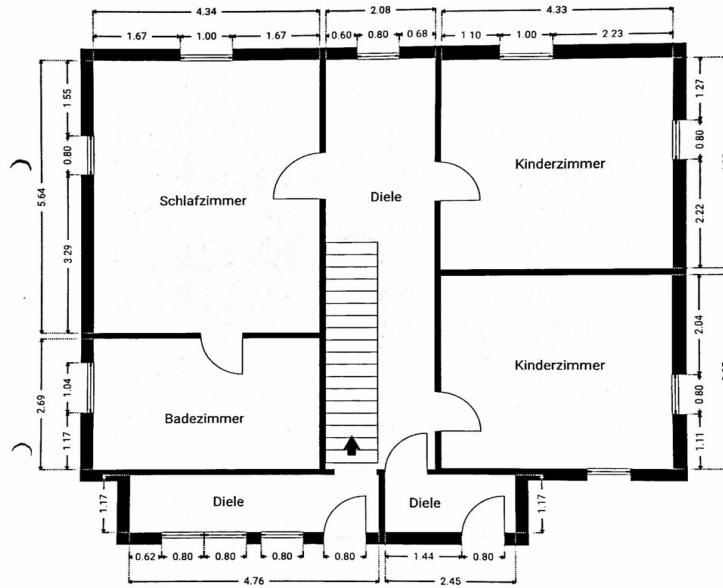
▼ Erdgeschoss

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

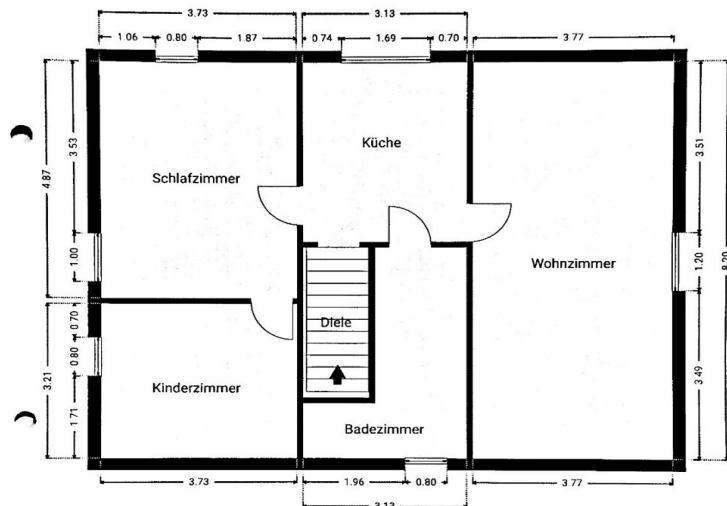
## ▼ 1. Stock

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

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: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## **A first impression**

**This spacious two-family house offers approximately 247 m<sup>2</sup> of living space and sits on a roughly 1,320 m<sup>2</sup> plot. The property impresses with its versatile layout and numerous possibilities for use, whether for families, multi-generational living, or combining residential and rental purposes. The house extends over three levels: The ground floor offers approximately 91 m<sup>2</sup> of living space. The layout is functional and provides ample space for everyday life and privacy. The first floor offers approximately 94 m<sup>2</sup> of living space with several bedrooms and a bathroom. The attic, with its own entrance, features a self-contained apartment of approximately 62 m<sup>2</sup>, allowing for separate use or rental. This unit is currently rented. In total, the house has nine rooms, including seven bedrooms and three bathrooms. Some of the bathrooms have been renovated. The fitted kitchen is included in the purchase price, allowing for immediate occupancy. A wood-burning stove provides pleasant warmth during the winter months. Hot water is sustainably supplied by a solar-assisted system. Several technical improvements have been implemented in recent years as part of modernization efforts. For example, the electrical wiring was renewed in 2004, and a new oil heating system was installed in 2008. In 2015, the attic unit was modernized with insulation, new windows, and updated water and heating pipes. Ample space is available for vehicles, hobbies, or even rental. The property includes a workshop and storage shed with adjoining garages (approximately 22 meters wide and 6 meters deep). Another garage building boasts a considerable width of approximately 11.5 meters and a depth of approximately 12 meters. The metal roof of this building was renewed in 2018, and the doors and facade were replaced in 2021. The property's location offers a spacious outdoor area with diverse development possibilities. If you are looking for a property with plenty of space, a solid structure, and potential for individual design, this two-family house is an attractive option. Shopping facilities, schools, and medical care are located in the immediate vicinity or nearby. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment.**

**Property ID: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## **Details of amenities**

**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**

**Property ID: 25172010 - 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: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Other information

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.

**Property ID: 25172010 - 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)**