

Egglkofen

## Exclusiva casa de campo con apartamento anexo, local comercial y amplio terreno.

*Número de propiedad: 24338012-01*



**PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 266,28 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.098 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## De un vistazo

Número de propiedad	24338012-01
Superficie habitable	ca. 266,28 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 6 x Plaza de aparcamiento exterior, 5 x Garaje

Precio de compra	A petición
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 58 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	151.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.09.2031	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



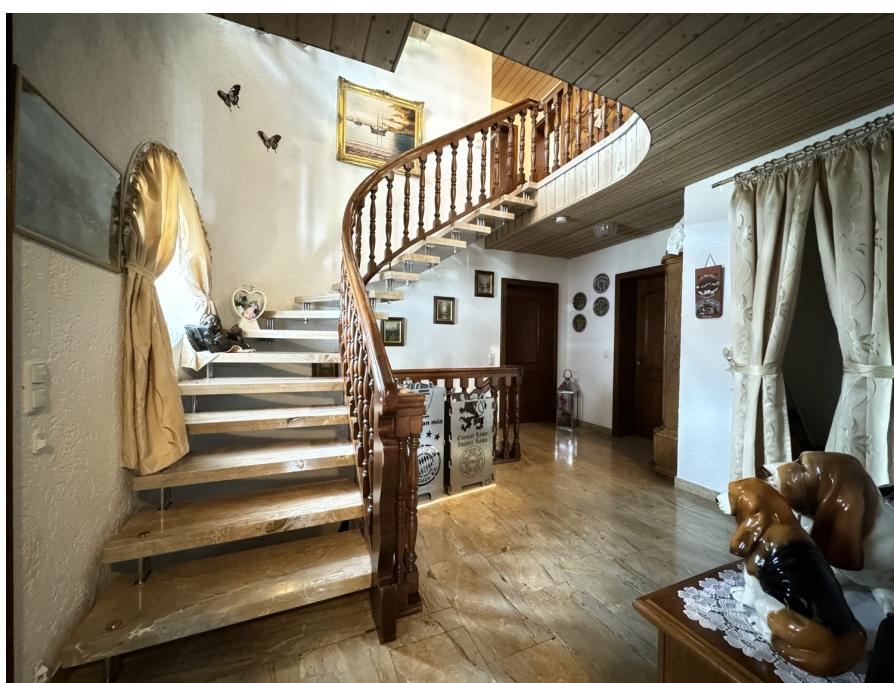
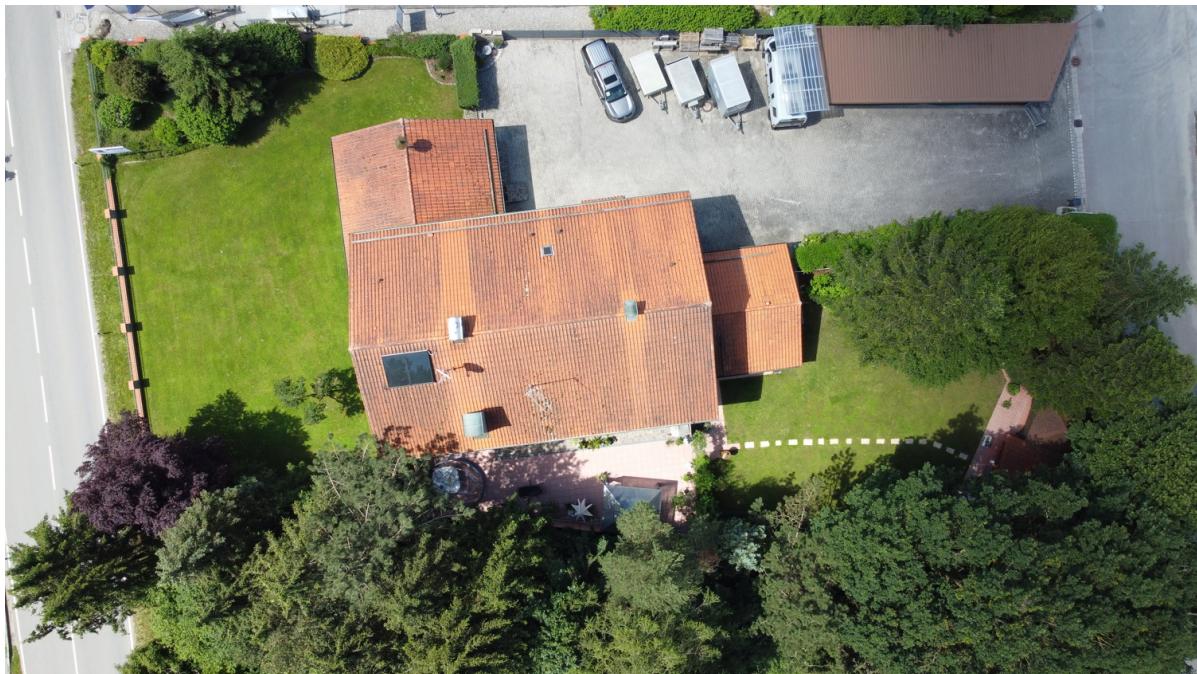
Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad



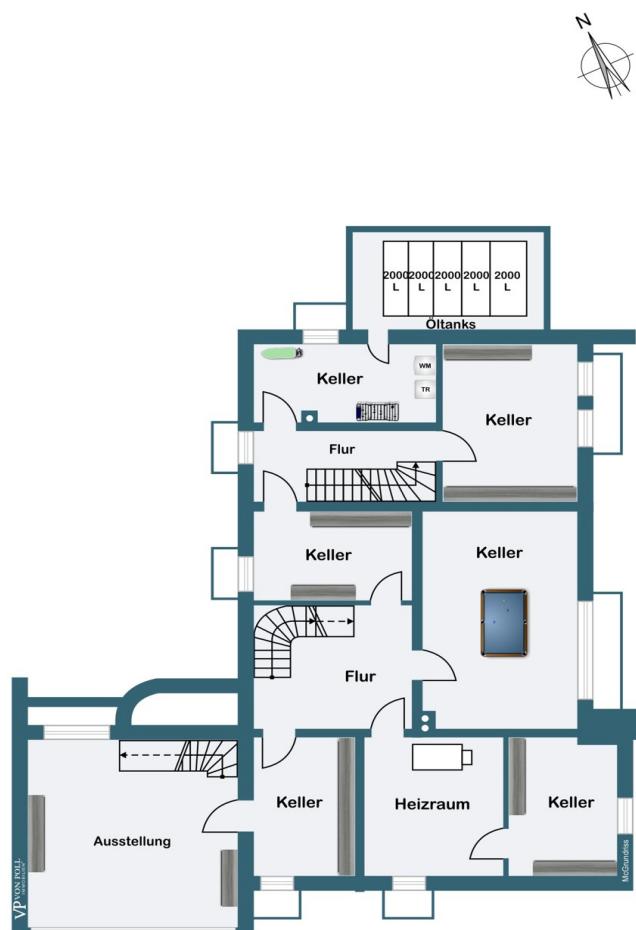
Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La propiedad

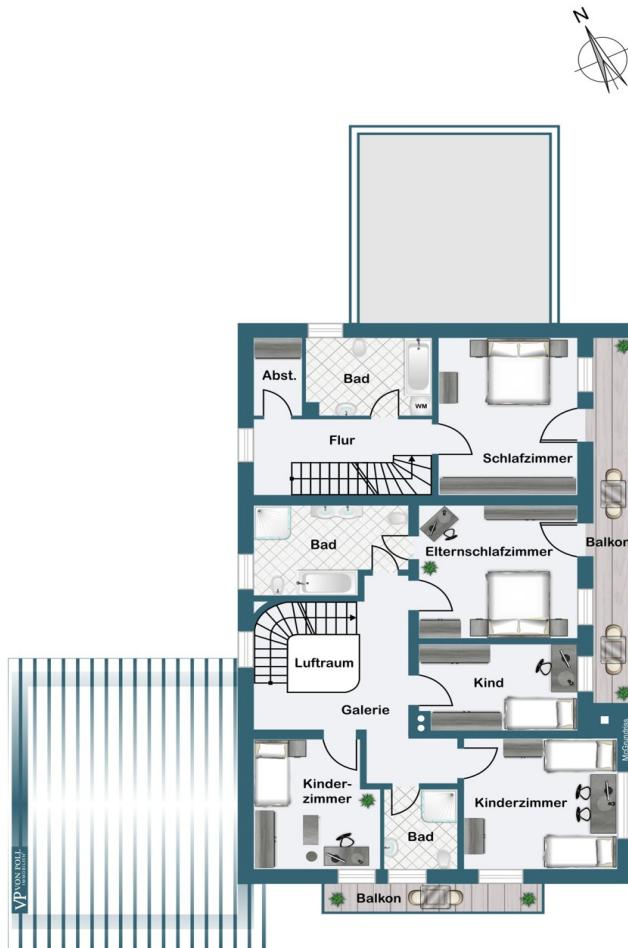


Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Una primera impresión

Exclusiva casa de campo con apartamento independiente, local comercial y amplio terreno. Bienvenido a esta impresionante casa unifamiliar con un espacioso apartamento independiente, local comercial propio, trastero y un amplio potencial de construcción. Construida en 1982/83 con ladrillo macizo (con un espesor de pared de aprox. 50 cm), esta propiedad ofrece una combinación armoniosa de comodidad y lujo, además de amplio espacio para su propio negocio. Con una generosa parcela de aproximadamente 2098 m<sup>2</sup> y una superficie habitable/útil de aproximadamente 325 m<sup>2</sup>, esta propiedad es ideal para compradores exigentes que buscan una vivienda exclusiva y espaciosa, así como un hogar para un negocio próspero. Esta exclusiva propiedad ofrece a una familia numerosa un hogar acogedor en un entorno verde con excelente visibilidad para su negocio y no deja nada que desear. Es ideal para compradores que aprecian un entorno residencial sofisticado y espacioso. Déjese cautivar por la combinación única de espacio, comodidad y elegancia y concínte una visita hoy mismo.

Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Detalles de los servicios

### Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haupthaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich ein repräsentativer Eingangsbereich mit freitragender Natursteintreppe, ein Gäste-WC, ein Büro, ein ausgedehntes Wohnzimmer, eine abgeschlossene Küche mit separatem Speis und ein elegantes Esszimmer. Der Büroanbau, der derzeit gewerblich als Ausstellungs- und Büroraum genutzt wird, kann flexibel anderweitig genutzt werden und wird durch eine weitere Ausstellungsfläche im Untergeschoss ergänzt.

Im Obergeschoss finden Sie vier komfortable Schlafzimmer und zwei vollwertige Bäder. Zwei großzügige Balkone auf der Süd- und Westseite bieten einen herrlichen Blick ins Grüne und laden zum Verweilen ein.

Die Einliegerwohnung, die eher einer kleinen Haushälfte ähnelt, verfügt über ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss gibt es ein geräumiges Wohnzimmer, eine separate Küche mit Essecke und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne sowie einen kleinen Abstellraum. Einer der beiden Balkone erstreckt sich nahezu über die gesamte Südseite und ist direkt vom Schlafzimmer ELW aus zugänglich.

### Ausbaupotenzial und besondere Merkmale

Das Anwesen bietet ein enormes Potenzial für Erweiterungen. Im ausbaufähigen Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, das bequem über das Treppenhaus zugänglich ist, sind alle notwendigen Leitungen bereits vorhanden. Darüber hinaus bestehen auf dem weitläufigen Grundstück weitere Baureserven.

Der vollständig unterkellerte Bereich des Hauses bietet zusätzlichen Raum. Ein Highlight ist der wunderschön eingewachsene, nicht einsehbare, Gartenbereich mit einer riesigen Terrasse und einem offenen Kamin. Ein Gartenhaus mit Strom- und Wasseranschluss sowie eine gemütliche Laube laden zum Entspannen ein.

### Hochwertige Ausstattung und Sicherheit

Das Anwesen ist mit einer modernen Öl-Zentralheizung (2014) ausgestattet, die in der Warmwasseraufbereitung durch eine Solaranlage unterstützt wird. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt, und die Böden bestehen aus hochwertigen Fliesen, Marmor und Parkett. Ein uriger und formschöner Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme in der Übergangszeit.

Die Holzfenster sind teilweise dreifach verglast (zur Straßenseite) und tragen zur hervorragenden Wärmedämmung bei. Ein umfassendes Sicherheitssystem bietet zusätzlichen Schutz und sorgt für ein ruhiges Wohngefühl.

### Garagen und Lagerflächen

Eine Doppelgarage mit Schmiergrube und Lagermöglichkeiten sowie eine große

Lagerhalle bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und diverse Nutzungen. Hier können Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ideal realisiert werden.

#### Fazit

Dieses exklusive Anwesen bietet einer großen Familie ein liebevolles Zuhause in grüner Umgebung und exzellenter Sichtbarkeit für Ihr Gewerbe und lässt keine Wünsche offen. Es ist ideal für Käufer, die ein gehobenes und großzügiges Wohnambiente schätzen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Raum, Komfort und Eleganz begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Eggikofen

## Todo sobre la ubicación

Eggikofen ist die nördlichste Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und grenzt unmittelbar an den Landkreis Landshut. Rund um die Stadt können Sie die schöne Landschaft mit viel Natur genießen, die großartige Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge oder spannende Wandertouren bietet. Ein besonderes Highlight ist die Heiligkreuzkapelle, die auf einer künstlichen Anhöhe am westlichen Rand des Schlossparks Eggikofen liegt und deren bauzeitliche Gestalt unverändert erhalten ist. Aber auch das Schloss Eggikofen, ein historisches Kulturerbe, ist einen Besuch wert.

Durch die hervorragende Infrastruktur bietet der malerische Ort ein komfortables Leben mit kurzen Wegen. Gemeindekindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Des Weiteren bietet Eggikofen ein vielseitiges Freizeitangebot. Ob Sportfans im Fußballverein oder Kulturbegierige im Theaterverein, es ist sicherlich für jeden etwas dabei.

Vom Ortsrand Eggikofen bis zum Autobahnanschluss Mühldorf-Nord beträgt die Fahrzeit mit dem Auto weniger als 15 Minuten, und den Osten der Landeshauptstadt München erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Die Gemeinde verfügt außerdem über einen eigenen Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Mühldorf, Landshut, Salzburg und mit der Rottalbahn nach Passau.

Nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt liegt die kleine Stadt Neumarkt St. Veit. Diese bietet eine sehr gute Nahversorgung mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien, einer Tankstelle und vielem mehr. Außerdem finden Sie dort Ärztehäuser, Apotheken, weiterführende Schulen, unter anderem auch eine Musikschule, ein beliebtes Freibad, zahlreiche Vereine und Fitnessstudios sowie Restaurants und Gasthöfe.

Auch nur einen Katzensprung entfernt liegt die charmante Stadt Vilsbiburg, die zum niederbayerischen Landkreis Landshut gehört. Ihren Namen erhielt die Stadt durch den Fluss Vils, der durch sie fließt. Hier finden Sie ebenfalls alles, was man zum Leben braucht. Unter anderem hat Vilsbiburg eine Realschule sowie ein Gymnasium. Golfclub, Theater und Kino sind dort auch zu finden.

Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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