

Eggenfelden

¡Clásico y moderno! Villa renovada con amplio terreno en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 24172024



PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.209 m²

Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

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

Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

De un vistazo

Número de propiedad	24172024
Superficie habitable	ca. 250 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	890.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Datos energéticos

Fuente de energía	Pellet	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	06.11.2034	Demanda de energía final	102.00 kWh/m ² a
Fuente de energía	Pellets	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



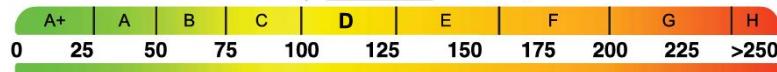
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005409169

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,01 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
102 kWh/(m²·a)



23 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23 kWh/(m²·a) Anforderungswert 112 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁¹

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·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/(m²·a)

Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propiedad



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

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

Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Una primera impresión

Se vende una villa reformada de alta calidad con un espacioso apartamento independiente, que combina la vida moderna con una elegancia atemporal. Construida en 1961, la propiedad se sometió a una reforma integral de eficiencia energética en 2022 y cuenta con una calificación energética A+ (consumo de energía primaria). La villa se ubica en una amplia parcela de aproximadamente 1209 m² en una ubicación céntrica y codiciada de Eggenfelden. Con una superficie habitable de aproximadamente 250 m², distribuidos en nueve habitaciones, la casa ofrece amplio espacio para diversos usos. La planta baja le da la bienvenida con un acogedor e impresionante recibidor, con una llamativa escalera abierta de roble macizo. El salón-comedor diáfano, de aproximadamente 45 m², impresiona por su suelo de parquet de roble auténtico y sus amplios ventanales que ofrecen amplias vistas al jardín. Desde aquí, se accede a la espaciosa terraza de aproximadamente 100 m², con chimenea exterior. La terraza, revestida con elegante madera de alerce extragruesa, se extiende por los lados sur y oeste de la casa. La moderna cocina, totalmente equipada, cumple con todos los requisitos y está equipada con placa de inducción, campana extractora Bora, lavavajillas y encimera de roble macizo. Un aseo de cortesía completa la estancia en esta planta. En la planta superior, una galería conduce a los dormitorios. El dormitorio principal ofrece un amplio espacio de aproximadamente 35 m² y cuenta con baño privado con luz natural, bañera exenta, ducha a ras de suelo independiente, lavabo doble, inodoro y calefacción por suelo radiante eléctrico. Dos habitaciones más, ideales como habitaciones de invitados o para niños, un vestidor independiente y un aseo con ducha adicional, completan la planta superior. Detalles de alta calidad, como el suelo de parquet de roble macizo restaurado y las claraboyas eléctricas, subrayan la alta calidad de la propiedad. El apartamento en la planta baja, con entrada independiente, tiene una superficie de aproximadamente 70 m² (incluida la terraza) y ofrece dos habitaciones, cocina equipada y un baño con ducha y calefacción por suelo radiante eléctrico. Esta unidad es ideal como estudio, oficina o apartamento de invitados. Desde aquí, también tiene acceso al espacioso jardín, que ofrece numerosas posibilidades de paisajismo. El sótano de la villa, con entrada independiente, alberga una bodega y varios trasteros. Dispone de una cochera con espacio para dos coches y plazas de aparcamiento adicionales en la entrada. Un moderno sistema de energía solar en la cochera mejora la eficiencia energética de la propiedad, que se ve reforzada por un nuevo sistema de calefacción de pellets y un descalcificador de agua. Esta propiedad combina el confort de una vida moderna con una distribución bien diseñada y acabados de alta calidad. Su céntrica y tranquila ubicación en Eggenfelden, a solo 5 minutos a pie de la plaza del pueblo, ofrece una combinación ideal de infraestructura urbana y vida en contacto con la naturaleza. Es



VON POLL
REAL ESTATE

imprescindible visitarla para descubrir todo el potencial de esta excepcional casa.
Concierte una cita hoy mismo para descubrir esta oportunidad única.

Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Todo sobre la ubicación

Eggenfelden, una 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 Bahnbindung 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



VON POLL
REAL ESTATE

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.

Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 102.00 kWh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com