

**Eggenfelden**

# Amplia casa de dos familias con un gran terreno y dependencias versátiles.

**Número de propiedad: 25172010**



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

**PRECIO DE COMPRA: 435.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 247 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.320 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

- 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: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## De un vistazo

Número de propiedad	25172010	Precio de compra	435.000 EUR
Superficie habitable	ca. 247 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	9	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	7	Características	WC para invitados, Chimenea
Baños	3		
Año de construcción	1950		
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje		

Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	181.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.08.2027	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propiedad

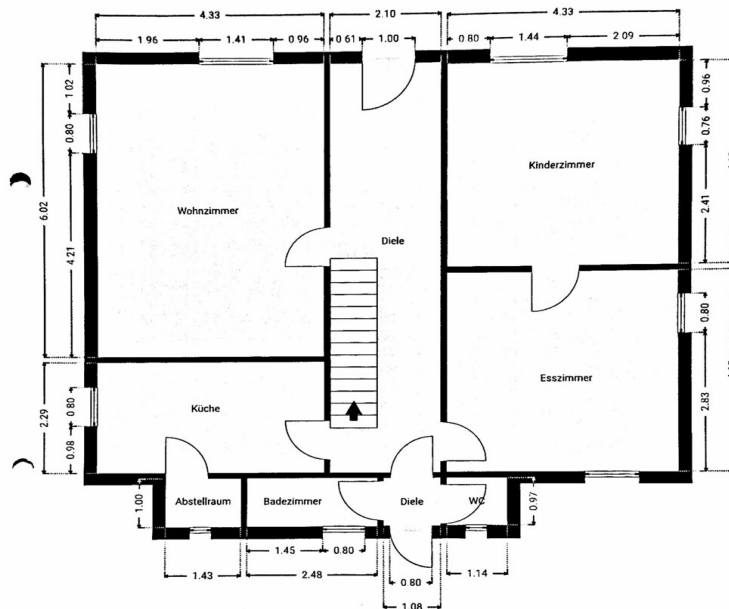


Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Planos de planta

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 95,31 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 95,31 m<sup>2</sup> · RÄUME: 9

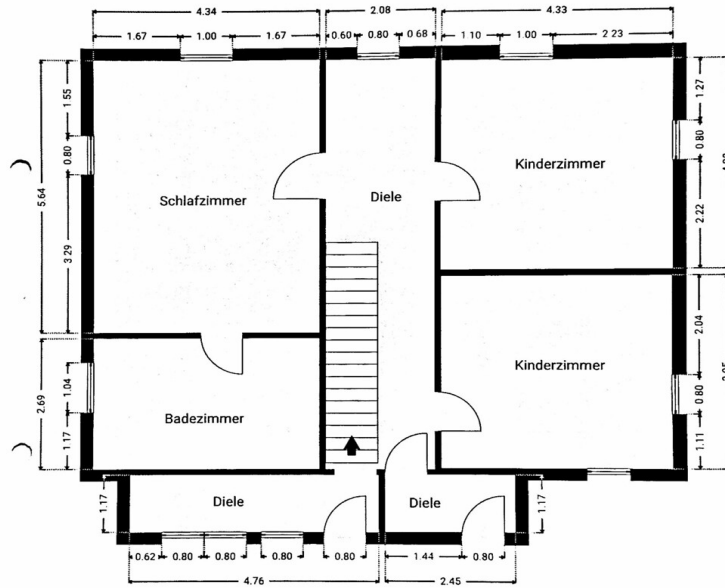


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

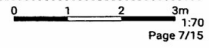
0 1 2 3m  
1:70  
Page 1/15

▼ 1. Stock

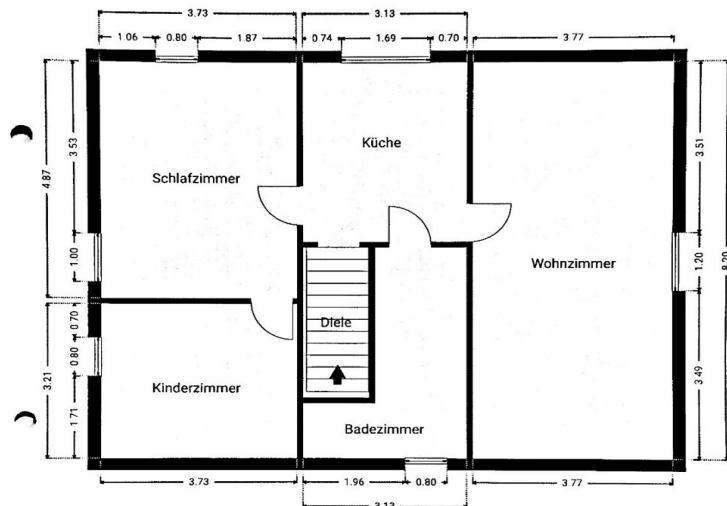
GESAMTFLÄCHE: 97.77 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 97.77 m<sup>2</sup> · RÄUME: 7



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen



▼ 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

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: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa bifamiliar ofrece aproximadamente 247 m<sup>2</sup> de superficie habitable y se ubica en una parcela de aproximadamente 1320 m<sup>2</sup>. La propiedad impresiona por su versátil distribución y sus numerosas posibilidades de uso, ya sea para familias, para vivir con varias generaciones o para combinar uso residencial y de alquiler. La casa se distribuye en tres plantas: la planta baja ofrece aproximadamente 91 m<sup>2</sup> de superficie habitable. Su distribución es funcional y ofrece amplio espacio para el día a día y privacidad. La primera planta ofrece aproximadamente 94 m<sup>2</sup> de superficie habitable con varios dormitorios y un baño. El ático, con entrada independiente, alberga un apartamento independiente de aproximadamente 62 m<sup>2</sup>, que permite su uso independiente o alquiler. Esta unidad está actualmente alquilada. En total, la casa cuenta con nueve habitaciones, incluyendo siete dormitorios y tres baños. Algunos de los baños han sido reformados. La cocina equipada está incluida en el precio de compra, lo que permite su ocupación inmediata. Una estufa de leña proporciona un calor agradable durante los meses de invierno. El agua caliente se suministra de forma sostenible mediante un sistema de energía solar. En los últimos años se han implementado varias mejoras técnicas como parte de la modernización. Por ejemplo, el cableado eléctrico se renovó en 2004 y se instaló un nuevo sistema de calefacción de gasóleo en 2008. En 2015, el ático se modernizó con aislamiento, ventanas nuevas y tuberías de agua y calefacción actualizadas. Dispone de amplio espacio para vehículos, ocio o incluso alquiler. La propiedad incluye un taller y un almacén con garajes contiguos (de aproximadamente 22 metros de ancho y 6 metros de fondo). Otro edificio de garajes tiene un ancho considerable de aproximadamente 11,5 metros y una profundidad de aproximadamente 12 metros. La cubierta metálica de este edificio se renovó en 2018 y las puertas y la fachada se reemplazaron en 2021. La ubicación de la propiedad ofrece una amplia zona exterior con diversas posibilidades de desarrollo. Si busca una propiedad con

mucho espacio, una estructura sólida y potencial para un diseño personalizado, esta casa bifamiliar es una opción atractiva. Hay tiendas, colegios y atención médica en las inmediaciones o en las cercanías. Estaremos encantados de ofrecerle más información o concertar una cita de visita.

**Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25172010 - 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](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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