

Egglkofen

Maison de campagne exclusive avec studio indépendant, espace commercial et vaste terrain

CODE DU BIEN: 24338012-01



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 266,28 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.098 m²

CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24338012-01
Surface habitable	ca. 266,28 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 6 x surface libre, 5 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 58 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.09.2031
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	151.20 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

La propriété



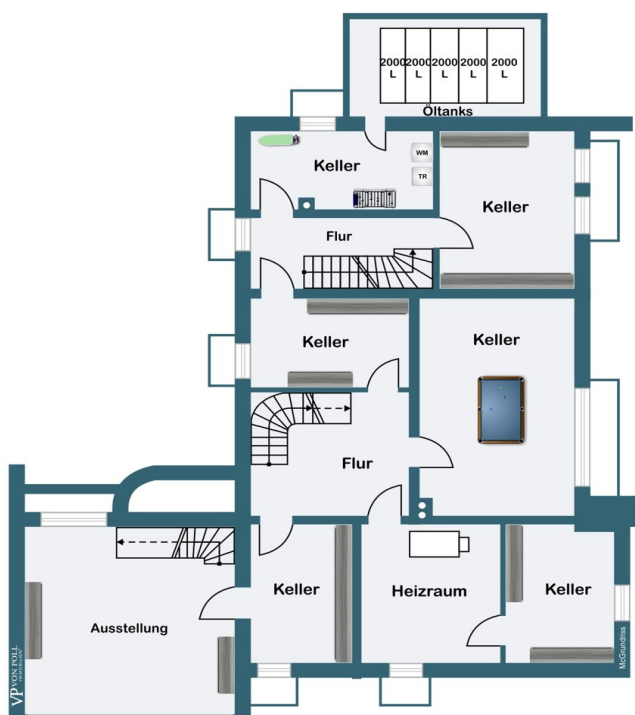
CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

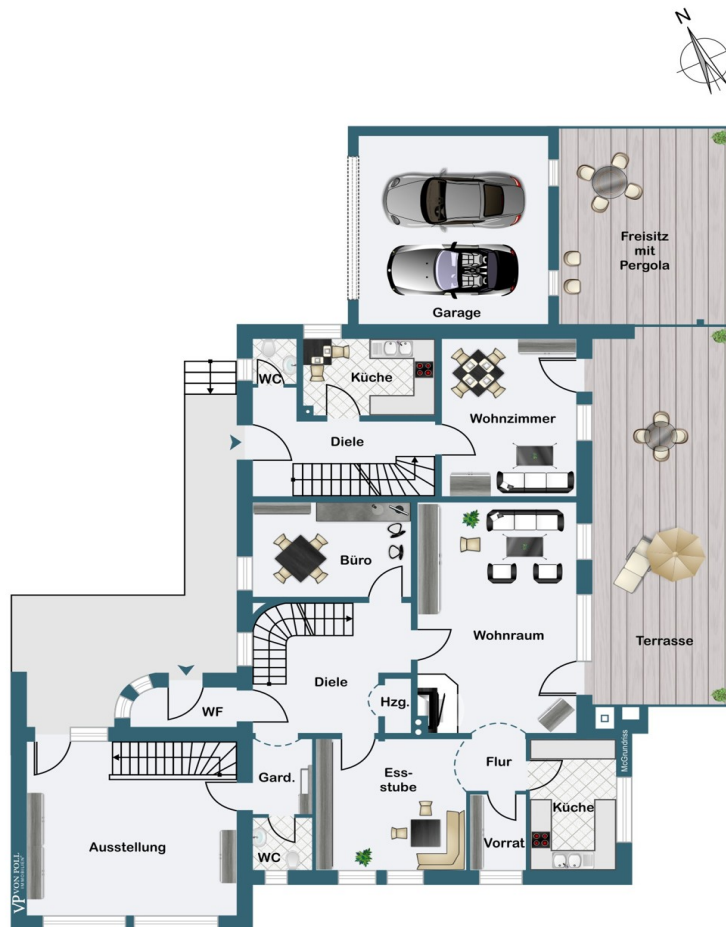
La propriété



CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

Une première impression

Maison de campagne exclusive avec appartement indépendant, local commercial et vaste terrain. Bienvenue dans cette impressionnante maison individuelle dotée d'un spacieux appartement indépendant, d'un local commercial privatif, d'espaces de stockage et d'un fort potentiel de construction. Construite en 1982/83 en briques massives (murs d'environ 50 cm d'épaisseur), cette propriété offre un cadre de vie harmonieux alliant confort et raffinement, ainsi qu'un espace généreux pour votre activité. Avec un terrain d'environ 2 098 m² et une surface habitable d'environ 325 m², cette propriété est idéale pour les acheteurs exigeants recherchant une demeure exclusive et spacieuse, ainsi qu'un lieu propice au développement de votre entreprise. Cette propriété exclusive offre à une famille nombreuse un foyer chaleureux dans un cadre verdoyant, bénéficiant d'une excellente visibilité pour votre commerce et ne manquera de rien. Elle est idéale pour les acheteurs appréciant un cadre de vie sophistiqué et spacieux. Laissez-vous séduire par cette combinaison unique d'espace, de confort et d'élégance et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

Détails des commodités

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haupthaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 192 m². 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 m² 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 m², 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.

CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

Tout sur l'emplacement

Egglkofen 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 Egglkofen liegt und deren bauzeitliche Gestalt unverändert erhalten ist. Aber auch das Schloss Egglkofen, 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 Egglkofen ein vielseitiges Freizeitangebot. Ob Sportfans im Fußballverein oder Kulturbefragte im Theaterverein, es ist sicherlich für jeden etwas dabei.

Vom Ortsrand Egglkofen 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 Arzthäuser, 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.

CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kwh/(m²*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 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.

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.

CODE DU BIEN: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com