

Eggenfelden

Le charme du classique rencontre la modernité !
Villa rénovée avec un grand terrain dans un
emplacement de choix.

CODE DU BIEN: 24172024



PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.209 m²

CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

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

CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24172024	Prix d'achat	890.000 EUR
Surface habitable	ca. 250 m ²	Type de bien	Villa
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1961	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2034	Consommation d'énergie	102.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer: BY-2024-005409169

2

EnergiebedarfTreibhausgasemissionen 3,01 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**
102 kWh/(m²·a)**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**
23 kWh/(m²·a)**Anforderungen gemäß GEG²****Primärenergiebedarf**Ist-Wert 23 kWh/(m²·a) Anforderungswert 112 kWh/(m²·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁**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)

CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La propriété



**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

CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Une première impression

À vendre : une villa de standing, entièrement rénovée, avec un spacieux appartement indépendant, alliant confort moderne et élégance intemporelle. Construite en 1961, la propriété a bénéficié d'une rénovation énergétique complète en 2022 et affiche un classement énergétique A+ (demande énergétique primaire). La villa est implantée sur un terrain généreux d'environ 1209 m² dans un quartier central et recherché d'Eggenfelden. Avec une surface habitable d'environ 250 m², répartie sur neuf pièces, la maison offre un espace généreux pour de multiples usages. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée accueillant et impressionnant, orné d'un magnifique escalier ouvert en chêne massif. Le séjour/salle à manger décloisonné, d'une superficie d'environ 45 m², séduit par son parquet en chêne véritable et ses grandes fenêtres offrant une vue imprenable sur le jardin arboré. De là, on accède à une vaste terrasse d'environ 100 m², agrémentée d'une cheminée extérieure. La terrasse, revêtue d'élégantes lames de mélèze extra-épaisses, s'étend sur toute la façade sud et ouest de la maison. La cuisine moderne et entièrement équipée comprend une plaque à induction, une hotte aspirante Bora, un lave-vaisselle et un plan de travail en chêne massif. Un WC complète l'espace de vie à ce niveau. À l'étage, une galerie dessert les chambres. La suite parentale, d'une superficie généreuse d'environ 35 m², dispose d'une salle de bains privative baignée de lumière naturelle, avec baignoire îlot, douche à l'italienne séparée, double vasque, WC et chauffage au sol électrique. Deux autres chambres, idéales pour les invités ou les enfants, un dressing et une salle d'eau complètent l'étage. Des finitions haut de gamme, comme le parquet en chêne massif rénové et les puits de lumière électriques, soulignent le standing de la propriété. L'appartement du rez-de-chaussée, avec entrée indépendante, offre une surface d'environ 70 m² (terrasse comprise) et comprend deux pièces, une cuisine équipée et une salle de bains avec douche et chauffage au sol électrique. Ce bien est idéal pour un cabinet médical, des bureaux ou un appartement d'invités. Il donne également accès à un vaste jardin offrant de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. Le sous-sol de la villa, avec une entrée indépendante, abrite une cave à vin et plusieurs espaces de rangement. Un abri voiture pouvant accueillir deux véhicules et des places de stationnement supplémentaires dans l'allée sont disponibles. Un système d'énergie solaire moderne installé sur l'abri voiture améliore l'efficacité énergétique de la propriété, déjà optimisée par un nouveau système de chauffage aux granulés et un adoucisseur d'eau. Cette propriété allie confort moderne, agencement bien pensé et finitions haut de gamme. Son emplacement central et paisible à Eggenfelden, à seulement 5 minutes à pied de la place du village, offre un parfait équilibre entre commodités urbaines et nature. Une visite s'impose pour apprécier pleinement le potentiel de cette demeure d'exception. Prenez rendez-vous dès



VON POLL
REAL ESTATE

aujourd'hui pour découvrir cette opportunité unique.

CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Détails des commodités

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 beplant
- 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 beplant 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

CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Tout sur l'emplacement

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 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

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.

CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Contact

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

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

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

www.von-poll.com