

Eggenfelden

## Spacieuse maison bifamiliale avec un grand terrain et des dépendances polyvalentes

**CODE DU BIEN: 25172010**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 435.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 247 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.320 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden

- 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: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25172010</b>
Surface habitable	<b>ca. 247 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>9</b>
Chambres à coucher	<b>7</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1950</b>
Place de stationnement	<b>4 x surface libre, 4 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>435.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison bifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>WC invités, Cheminée</b>

**CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	181.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.08.2027	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La propriété

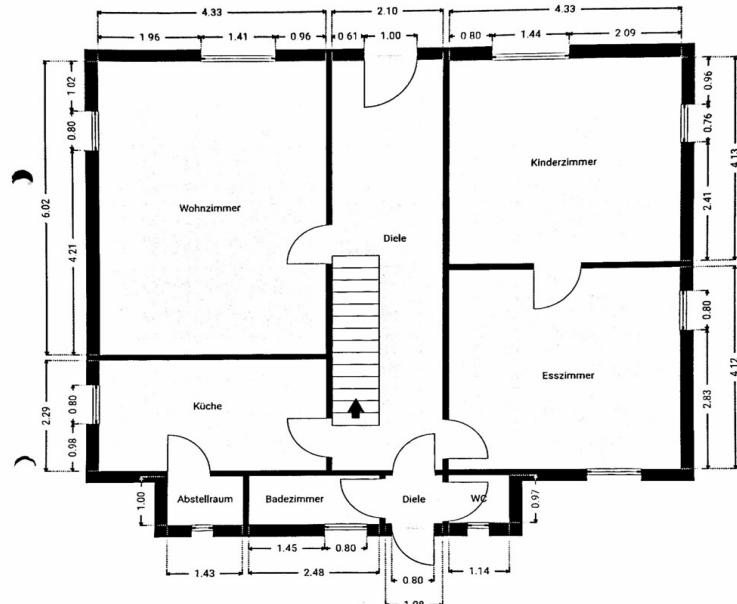


**CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

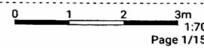
# Plans d'étage

#### ▼ Erdgeschoss

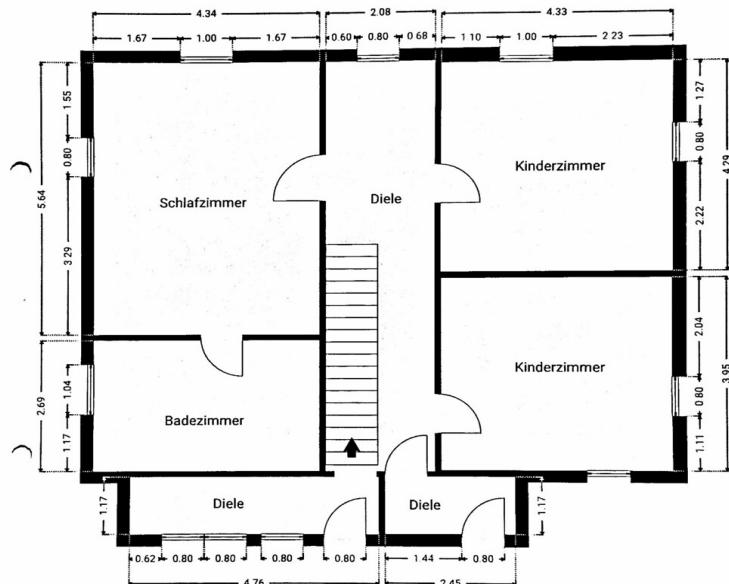
**GESAMTFLÄCHE: 95.31 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 95.31 m<sup>2</sup> • RÄUME: 9**



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen



## ▼ 1. Stock

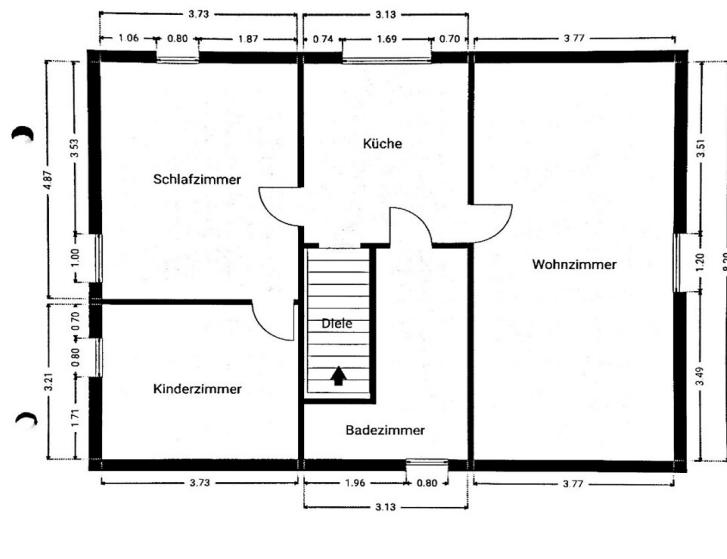
GESAMTFLÄCHE: 97.77 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 97.77 m<sup>2</sup> • RÄUME: 7

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3m

Page 7/15

## ▼ Dach

GEGAMTFLÄCHE: 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  
Page 12/15

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: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale offre environ 247 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 1 320 m<sup>2</sup>. Son agencement modulable et ses nombreuses possibilités d'aménagement séduisent, que ce soit pour une famille, un foyer multigénérationnel ou une combinaison d'habitation et de location. La maison se déploie sur trois niveaux : le rez-de-chaussée offre environ 91 m<sup>2</sup> de surface habitable. Son agencement fonctionnel offre un espace généreux pour le quotidien et préserve l'intimité. Le premier étage offre environ 94 m<sup>2</sup> de surface habitable avec plusieurs chambres et une salle de bains. Les combles, avec leur propre entrée, abritent un appartement indépendant d'environ 62 m<sup>2</sup>, pouvant servir d'espace séparé ou être loué. Ce logement est actuellement loué. Au total, la maison compte neuf pièces, dont sept chambres et trois salles de bains. Certaines salles de bains ont été rénovées. La cuisine équipée est incluse dans le prix de vente, permettant une occupation immédiate. Un poêle à bois assure une chaleur agréable en hiver. L'eau chaude est fournie de manière durable par un système assisté par l'énergie solaire. Plusieurs améliorations techniques ont été apportées ces dernières années dans le cadre d'un programme de modernisation. Par exemple, le câblage électrique a été refait en 2004 et un nouveau système de chauffage au fioul a été installé en 2008. En 2015, les combles ont été modernisés : isolation, nouvelles fenêtres et rénovation des canalisations d'eau et de chauffage. Un vaste espace est disponible pour garer des véhicules, se consacrer à des loisirs ou même envisager une location. La propriété comprend un atelier et un hangar avec garages attenants (environ 22 mètres de large et 6 mètres de profondeur). Un autre garage, d'une largeur d'environ 11,5 mètres et d'une profondeur d'environ 12 mètres, possède une toiture métallique refaite en 2018 et des portes et une façade remplacées en 2021. L'emplacement de la propriété offre un grand espace extérieur aux multiples possibilités d'aménagement. Si vous recherchez une propriété spacieuse, à la structure solide et offrant un potentiel de personnalisation, cette maison bifamiliale est une option intéressante. Commerces, écoles et services médicaux se trouvent à proximité immédiate. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25172010 - 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



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.

**CODE DU BIEN: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25172010 - 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](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

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

---

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