

**Eggenfelden**

# Ευρύχωρη διώροφη κατοικία με μεγάλο οικόπεδο και ευέλικτα βοηθητικά κτίρια

**Αριθμός ακινήτου: 25172010**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 435.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 247 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.320 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25172010	Τιμή αγοράς	435.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 247 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	9	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι
Κατάσταση του ακινήτου	7		
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1950		
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 4 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	181.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.08.2027	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1950

Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Το ακίνητο



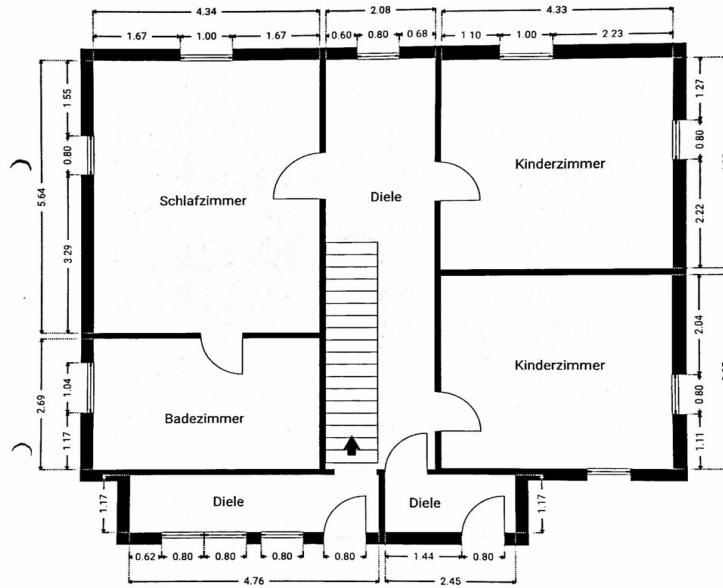
Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Το ακίνητο





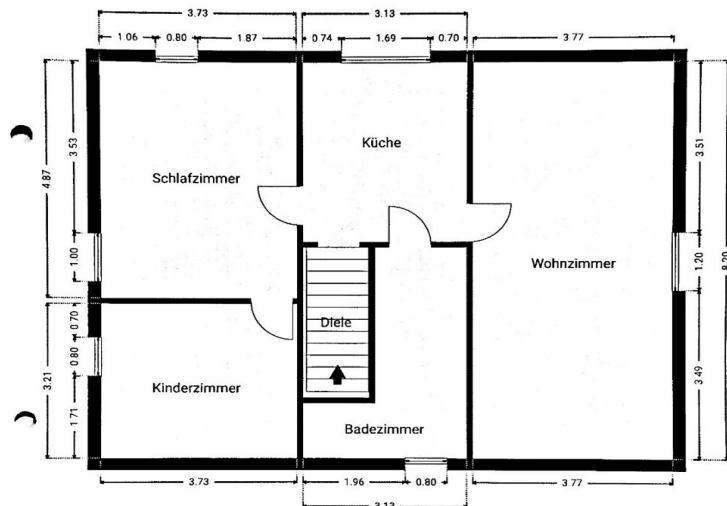
## ▼ 1. Stock

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  
1:70  
Page 7/15

▼ 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

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ευρύχωρη διώροφη κατοικία προσφέρει περίπου 247 τ.μ. χώρου διαβίωσης και βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 1.320 τ.μ. Το ακίνητο εντυπωσιάζει με την ευέλικτη διαρρύθμισή του και τις πολυάριθμες δυνατότητες χρήσης, είτε για οικογένειες, είτε για διαβίωση πολλαπλών γενεών, είτε για συνδυασμό κατοικίας και ενοικίασης. Το σπίτι εκτείνεται σε τρία επίπεδα: Το ισόγειο προσφέρει περίπου 91 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Η διαρρύθμιση είναι λειτουργική και παρέχει άφθονο χώρο για καθημερινή ζωή και ιδιωτικότητα. Ο πρώτος όροφος προσφέρει περίπου 94 τ.μ. χώρου διαβίωσης με πολλά υπνοδωμάτια και ένα μπάνιο. Η σοφίτα, με δική της είσοδο, διαθέτει ένα ανεξάρτητο διαμέρισμα περίπου 62 τ.μ., επιτρέποντας ξεχωριστή χρήση ή ενοικίαση. Αυτή η μονάδα ενοικιάζεται αυτήν τη στιγμή. Συνολικά, το σπίτι διαθέτει εννέα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων επτά υπνοδωματίων και τριών μπανιων. Μερικά από τα μπάνια έχουν ανακαινιστεί. Η εντοιχισμένη κουζίνα περιλαμβάνεται στην τιμή αγοράς, επιτρέποντας την άμεση κατοίκηση. Μια ξυλόσομπα παρέχει ευχάριστη ζεστασιά κατά τους χειμερινούς μήνες. Το ζεστό νερό παρέχεται βιώσιμα από ένα ηλιακό σύστημα. Αρκετές τεχνικές βελτιώσεις έχουν εφαρμοστεί τα τελευταία χρόνια στο πλαίσιο των προσπαθειών εκσυγχρονισμού. Για παράδειγμα, η ηλεκτρική καλωδίωση ανανεώθηκε το 2004 και ένα νέο σύστημα θέρμανσης πετρελαίου εγκαταστάθηκε το 2008. Το 2015, η σοφίτα εκσυγχρονίστηκε με μόνωση, νέα παράθυρα και ανακαινισμένους σωλήνες νερού και θέρμανσης. Υπάρχει άφθονος χώρος διαθέσιμος για οχήματα, χόμπι ή ακόμα και για ενοικίαση. Το ακίνητο περιλαμβάνει ένα εργαστήριο και ένα υπόστεγο αποθήκευσης με παρακείμενα γκαράζ (πλάτους περίπου 22 μέτρων και βάθους 6 μέτρων). Ένα άλλο κτίριο γκαράζ διαθέτει σημαντικό πλάτος περίπου 11,5 μέτρων και βάθος περίπου 12 μέτρων. Η μεταλλική στέγη αυτού του κτιρίου ανανεώθηκε το 2018 και οι πόρτες και η πρόσοψη αντικαταστάθηκαν το 2021. Η τοποθεσία του ακινήτου προσφέρει έναν ευρύχωρο εξωτερικό χώρο με ποικίλες δυνατότητες ανάπτυξης.

Αν ψάχνετε για ένα ακίνητο με άφθονο χώρο, μια στιβαρή κατασκευή και δυνατότητες για ατομικό σχεδιασμό, αυτή η διώροφη κατοικία είναι μια ελκυστική επιλογή. Εμπορικά κέντρα, σχολεία και ιατρική περίθαλψη βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση ή σε κοντινή απόσταση. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε ένα ραντεβού για επίσκεψη.

**Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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