

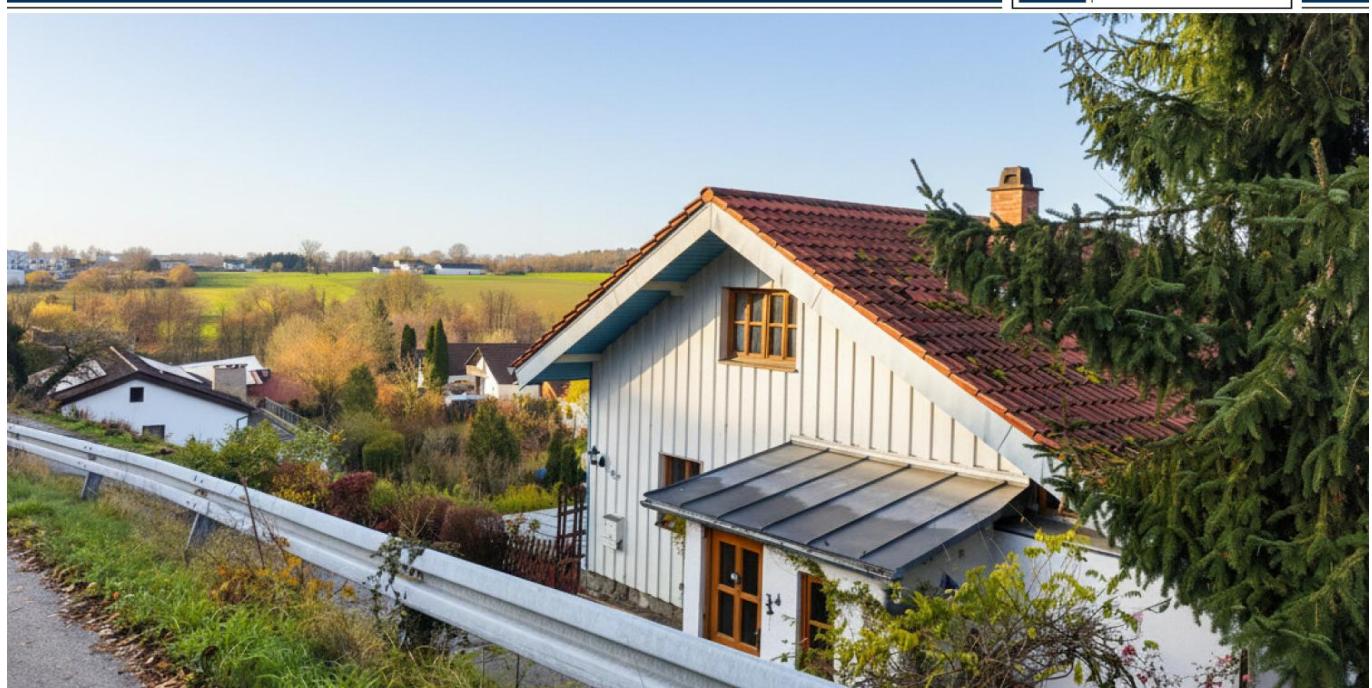
Eggenfelden

## Einfamilienhaus mit schönem Ausblick

????????? ??????????: 25172021



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 108 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 529 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ?????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

## ?? ??? ?????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ????????? ?????????? | 25172021               |
| ???????????          | ca. 108 m <sup>2</sup> |
| ????? ????????       | ????????????? ??????   |
| ???????????          | 4                      |
| ?????????? ???       | 2                      |
| ???????????          |                        |
| ???????????          | 1                      |
| ???? ??????????????  | 1950                   |

|                      |   |
|----------------------|---|
| ????? ????????       | 275.000 EUR   |
| ??????               | ?????????????   |
| ???????????          | ???????????????   |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2005  |
| ???????              | ?????, ????,<br>???????????????   |
| ???????????          |   |

????????? ??????????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

## ????????????? ??????????

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| ???????????     | ??????????? |
| ???????????     | ????        |
| ???????????     | 17.09.2033  |
| ??????????????? |             |
| ?????? ???      |             |
| ??????????????? | ????        |

| ????????????????? | VERBRAUCH                   |
|-------------------|-----------------------------|
| ???????????       | 177.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????       |                             |
| ???????????       |                             |
| ???????????       | F                           |
| ???????????       |                             |
| ???????????       |                             |
| ???????????????   | 1950                        |
| ???????? ?? ??    |                             |
| ???????????       |                             |
| ???????????????   |                             |

???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



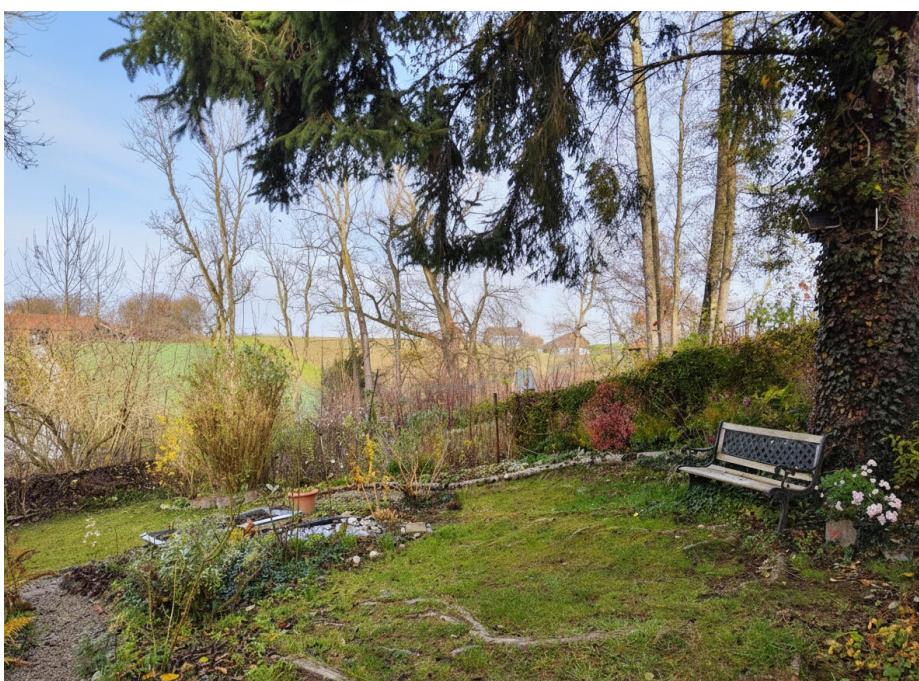
???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



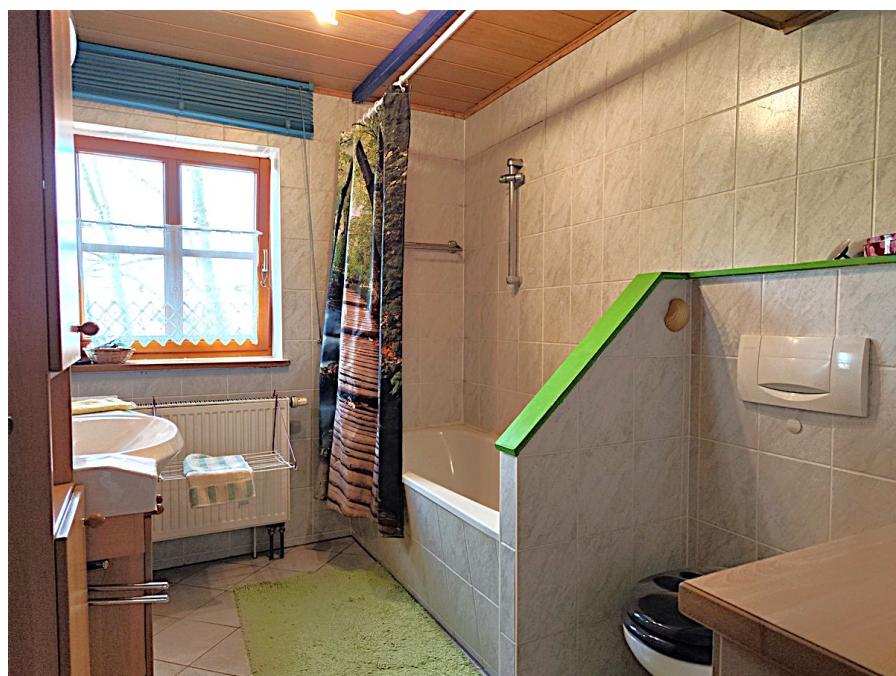
???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

?? ??????



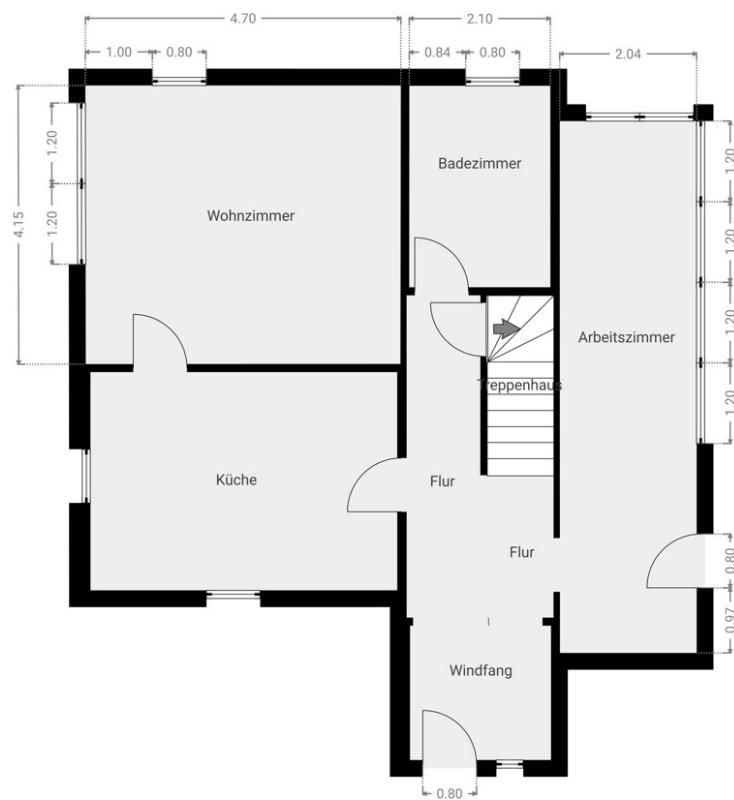
????????? ??????????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

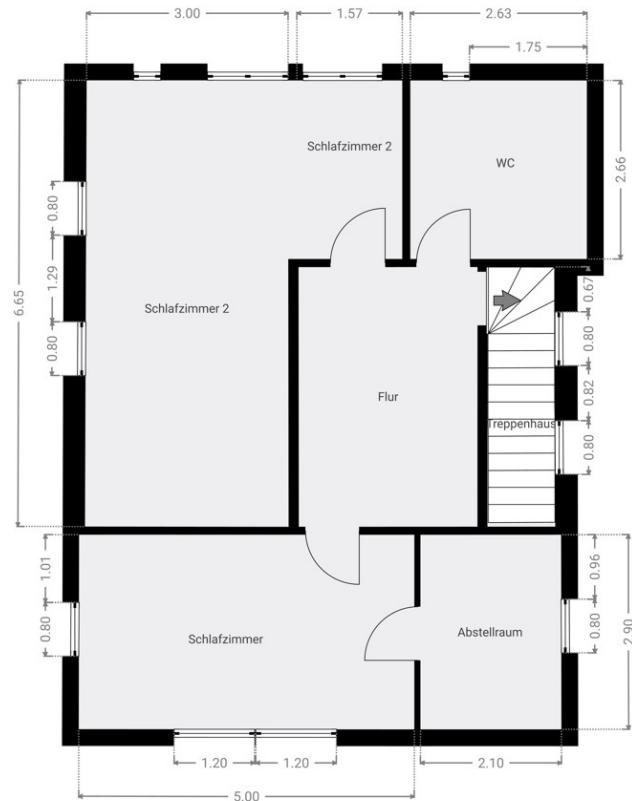
?? ????????



????????? ??????????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

???????





???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

## ??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 auf einem ca. 529 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> verteilt auf 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer.

Das Haus befindet sich in einer einfachen Ausstattungsqualität und verfügt über einen Kaminofen in der Essküche. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1999. Im selben Jahr wurden die zweifach verglasten Fenster erneuert und alle Leitungen neu gemacht. Im Jahr 2005 wurden das Schlafzimmer und das WC im Dachgeschoss ausgebaut, das Dach neu gemacht und neue Böden verlegt.

Der Keller, welcher nicht in der Wohnfläche enthalten ist, ist mit Natursteinen gemauert, jedoch aufgrund der Hanglage und der Natursteine leicht feucht. Die Bauweise des Hauses ist einfach und besteht hauptsächlich aus Holz und Rigidplatten, nur der Keller ist mit Natursteinen gemauert.

Das Einfamilienhaus bietet viel Potenzial für Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um es nach eigenem Geschmack zu gestalten. Es befindet sich in einem, dem alter entsprechend, ordentlichen Zustand, bietet jedoch die Möglichkeit, durch Renovierungen ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Das Grundstück bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel einen Garten oder eine Terrasse.

Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeversorgung in allen Räumen. Für das Warmwasser befinden sich Solarkollektoren auf dem Dach.

Das Haus liegt in einer gut angebundenen Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Das Krankenhaus und das örtliche Freibad sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Insgesamt bietet diese Immobilie die Möglichkeit, ein individuelles Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Nutzen Sie die Chance, um Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

????????? ??????????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

## ???????????????? ??? ????????

- Kaminofen in der Essküche
- Heizung von 1999
- Fenster wurden 1999 neu gemacht
- 2005 Schlafzimmer und WC im Dachgeschoss ausgebaut
- 2005 Dach neu gemacht
- Keller mit Natursteinen gemauert
- Carport

???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

??? ??? ??? ????????

Eggenfelden ist eine lebendige Gemeinde in Bayern mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und ausgewogener Altersstruktur. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit ländlicher Ruhe und verfügt über eine gute Infrastruktur, darunter zwei Bahnstationen, einen eigenen Flugplatz sowie wichtige Bundesstraßen, die eine gute regionale Anbindung gewährleisten.

Die familienfreundliche Atmosphäre zeigt sich unter anderem in einem abwechslungsreichen Bildungsangebot.

Die medizinische Versorgung ist durch das Kreiskrankenhaus Eggenfelden und mehrere Apotheken, die gut zu Fuß erreichbar sind, sichergestellt. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen bieten für Familien eine umfassende Betreuung und Förderung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Busstation gewährleistet. Insgesamt bietet Eggenfelden eine sichere, praktische und lebenswerte Umgebung für Familien.

???????? ?????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 177.10 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

????????? ??????????: 25172021 - 84307 Eggenfelden

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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