

Eggenfelden – Eggenfelden

# Einfamilienhaus in Eggenfelden

VP azonosító: 23172014



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 529 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Áttekintés

VP azonosító	23172014
Hasznos lakótér	ca. 108 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1950

Vételár	299.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2005
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	OEL	Végső energiafogyasztás	177.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.09.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Az ingatlan



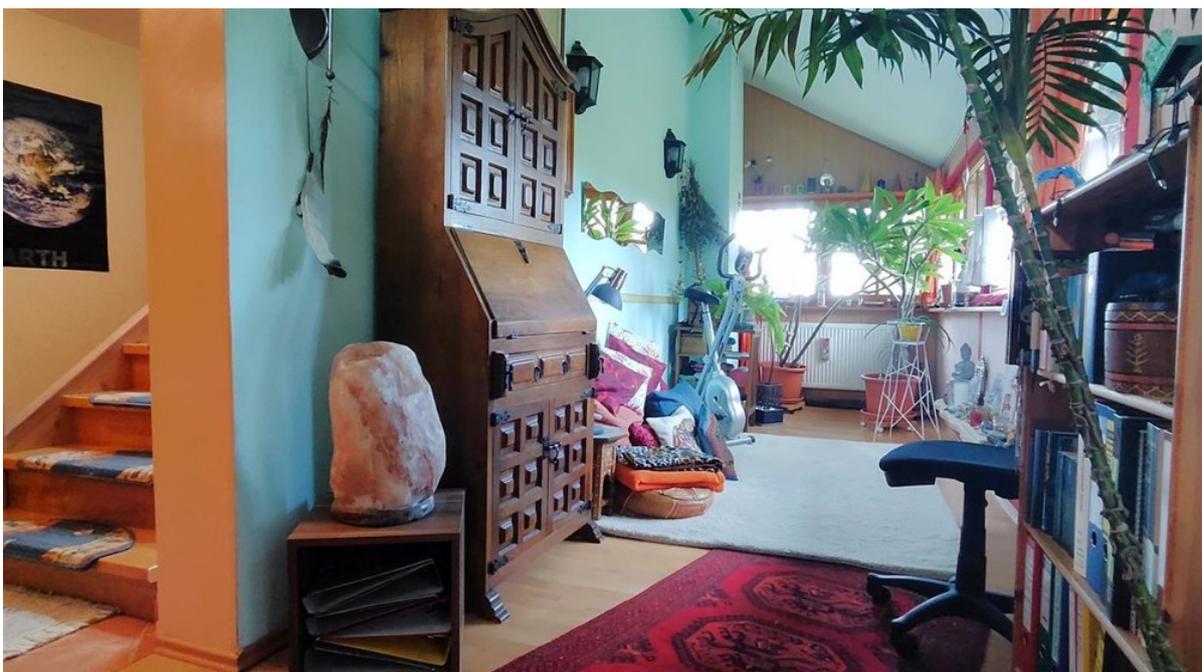
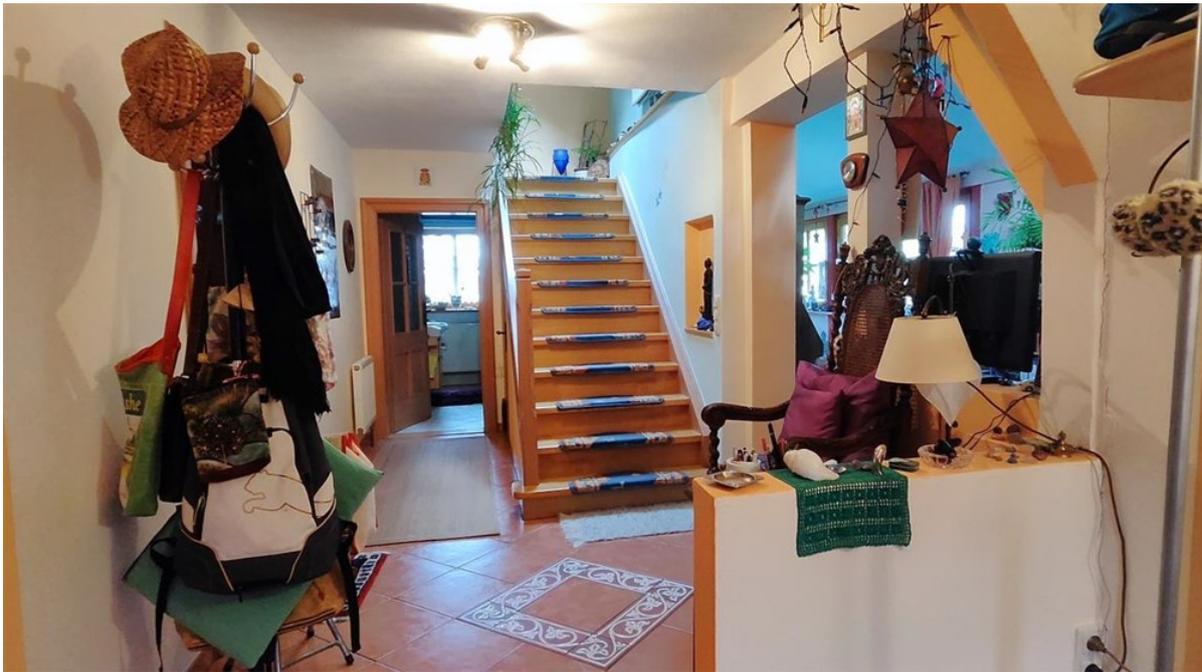
VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Az ingatlan



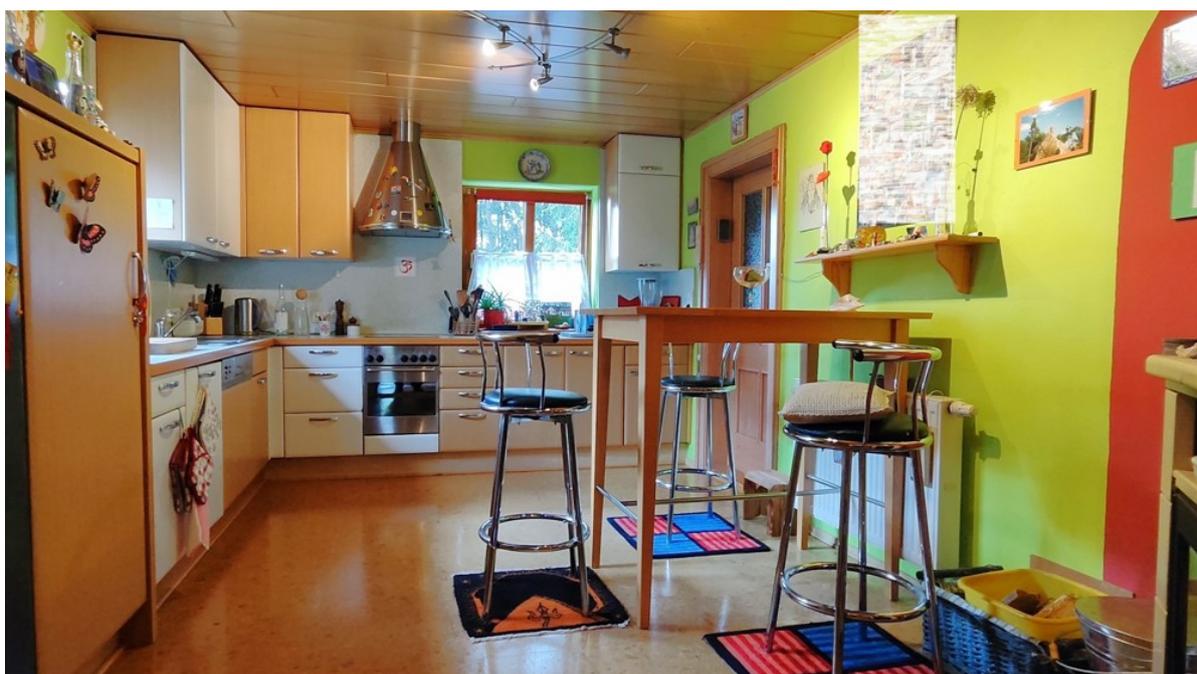
VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Az ingatlan



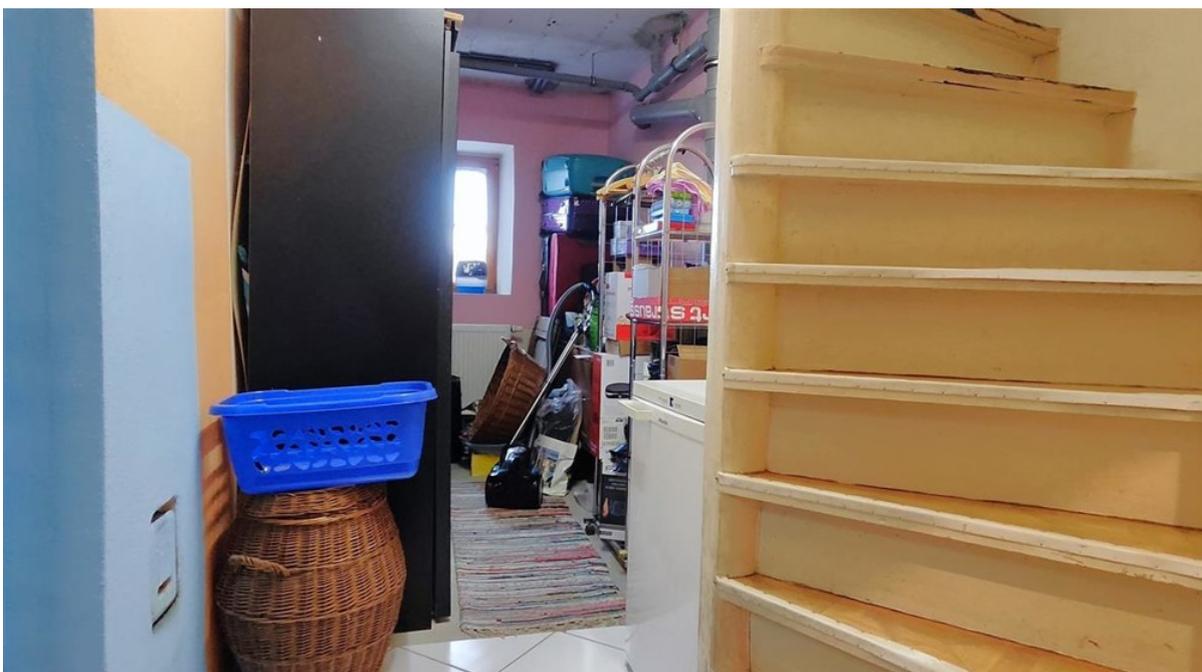
VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Az ingatlan



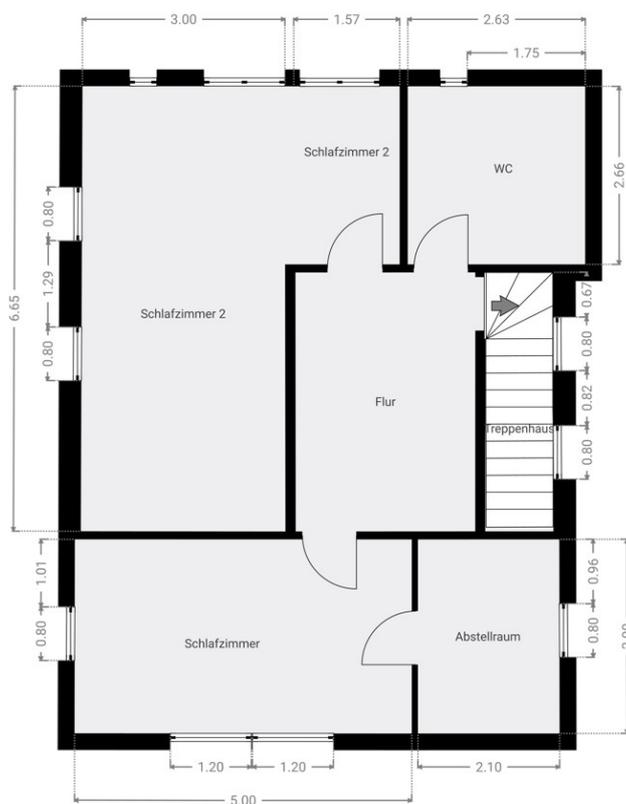
VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

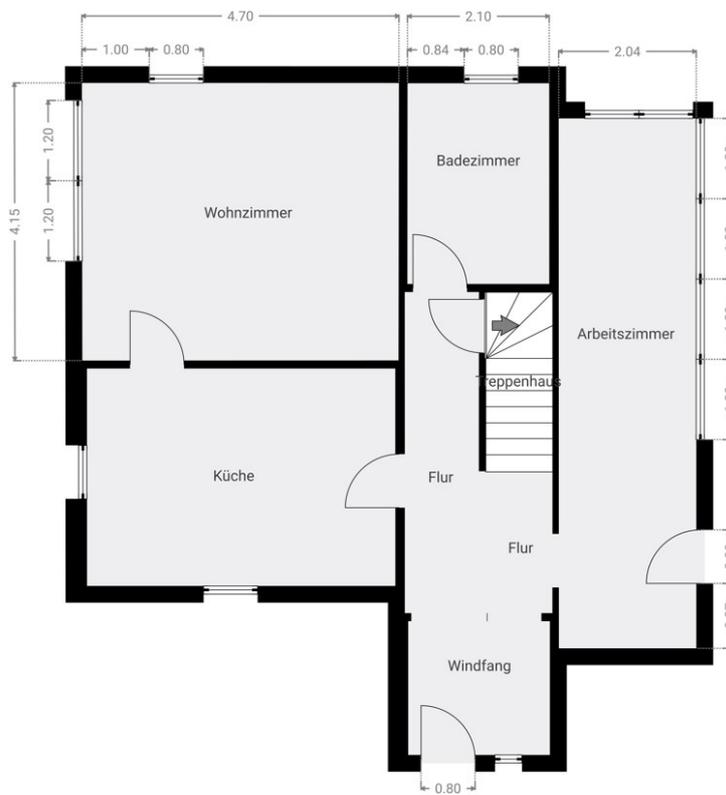
## Az ingatlan



VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Az els? benyomás

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 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 Rigipsplatten, 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, ordentlichem 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.

VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Minden a helyszínr?!

Die charmante Stadt Eggenfelden bietet eine ideale Lage in Bayern. Sie liegt im Landkreis Rottal-Inn und ist von einer malerischen Landschaft umgeben. Eggenfelden ist bekannt für seine idyllische Umgebung, die Ruhe und Erholung bietet, während gleichzeitig eine gute Anbindung an größere Städte gewährleistet ist. Eggenfelden besticht durch seine verkehrsgünstige Lage. Eggenfelden verfügt über einen eigenen Bahnhof, von dem aus regelmäßige Zugverbindungen in umliegende Städte und Gemeinden bestehen. Dies macht die Stadt zu einem idealen Ausgangspunkt, um die Region zu erkunden oder für Pendler, die eine gute Anbindung an größere Städte suchen. Die Infrastruktur in Eggenfelden ist gut ausgebaut. Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und gastronomische Einrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch das Bildungssystem ist breit gefächert, mit Grundschulen, weiterführenden Schulen und Berufsschulen, die eine umfassende Ausbildung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut, mit einem Krankenhaus und verschiedenen medizinischen Fachpraxen in der Umgebung. Neben seiner herausragenden Infrastruktur bietet Eggenfelden auch eine reiche kulturelle Vielfalt. Die Umgebung von Eggenfelden lädt außerdem zu Aktivitäten im Freien ein, mit schönen Grünflächen, Wanderwegen und dem Fluss Rott. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Eggenfelden eine attraktive Stadt mit einer idealen Lage ist. Die verkehrsgünstige Anbindung, die gute Infrastruktur und die reiche kulturelle Vielfalt machen Eggenfelden zu einem begehrten Wohnort. Die idyllische Umgebung und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Freien tragen zum hohen Lebensstandard bei. Wenn Sie nach einem Ort suchen, der Ruhe und Erholung bietet, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu wollen, ist Eggenfelden definitiv eine Überlegung wert.

VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 23172014 - 84307 Eggenfelden – Eggenfelden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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