

Eggenfelden

Klasszikus találkozása a modernnel! Felújított villa nagy telekkel, kiváló helyen.

VP azonosító: 24172024



VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.209 m²

VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Áttekintés

VP azonosító	24172024
Hasznos lakótér	ca. 250 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1961
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	890.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.11.2034
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	102.00 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



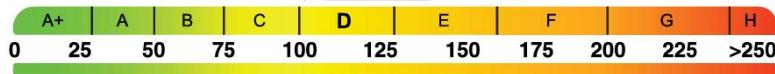
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005409169

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,01 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
102 kWh/(m²·a)



23 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23 kWh/(m²·a) Anforderungswert 112 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁¹

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)

VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az ingatlan



**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

VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Az elso benyomás

Eladó egy kiváló minőségu, felújított villa tágas, önellátó apartmannal, amely a modern életstílust idotlen eleganciával ötvözi. Az 1961-ben épült ingatlan 2022-ben átfogó energiatakarékos felújításon esett át, és A+ energiaszintű (elsodleses energiaigény). A villa egy nagyméretű, körülbelül 1209 m²-es telken fekszik, Eggenfelden keresett és központi helyén. A körülbelül 250 m²-es lakóterülettel, amely kilenc szobára oszlik, a ház boséges teret kínál sokféle célra. A földszinten egy hívogató és lenyugöző eloszoba fogadja Önt, amelyben egy feltuno, tömör tölgyfából készült, nyitott lépcsoház található. A körülbelül 45 m²-es, nyitott teru nappali és étkező valódi tölgyfa parkettával és nagy ablakokkal lenyugöző, amelyekből pazar kilátás nyílik a gondozott kertre. Innen juthat ki a tágas, körülbelül 100 m²-es teraszra, amelyen kültéri kandalló is található. A terasz elegáns, extra vastag vörösfenyo burkolattal van ellátva, és a ház teljes déli és nyugati oldalán végighúzódik. A modern, beépített konyha minden igényt kielégít, indukciós fozolappal, Bora páraelszívóval, mosogatógéppel és tömör tölgyfa munkalappal van felszerelve. Ezen a szinten egy vendég-WC teszi teljessé a lakóteret. Az emeleten egy galéria vezet a hálószobákhoz. A fo hálószoba tágas, körülbelül 35 m²-es, és egy saját, természetes fénnyel megvilágított fürdőszobával, szabadon álló káddal, különálló zuhanyzóval, dupla mosdóval, WC-vel és elektromos padlófűtéssel rendelkezik. További két szoba, amelyek ideálisak vendégszobának vagy gyerekszobának, egy külön gardróbszoba és egy további zuhanyzós fürdőszoba teszi teljessé az emeletet. Az olyan kiváló minőségu részletek, mint a felújított tömör tölgyfa parketta és az elektromosan működtetett tetőablakok hangsúlyozzák az ingatlan magas színvonalát. A külön bejáratú, földszinti lakás körülbelül 70 m²-es (a terasszal együtt), két szobával, egy beépített konyhával és egy zuhanyzós fürdőszobával, elektromos padlófűtéssel rendelkezik. Ez a lakás ideális rendelonek, irodának vagy vendéglakásnak. Innen a tágas kert is megközelíthető, amely számos tereprendezési lehetőséget kínál. A villa külön bejárattal rendelkező pincéjében egy borospince és számos tárolóhelyiség található. Két autó számára alkalmas gépkocsibeálló és további parkolóhelyek állnak rendelkezésre a kocsifelhajtón. A gépkocsibeállón található modern napelemes rendszer növeli az ingatlan energiahatékonyságát, amelyet az új pelletfutés és a vízlágyító tovább javít. Ez az ingatlan a modern lakhatási kényelmet jól megtervezett elrendezéssel és kiváló minőségi kivitelezéssel ötvözi. Az Eggenfeldenben található központi, mégis csendes helyen, mindössze 5 perc sétára a város foterétől, ideális kombinációját kínálja a városi infrastruktúra és a természetközeli életnek. A megtekintés elengedhetetlen ahoz, hogy felfedezze ennek a kivételes otthonnak a teljes potenciálját. Egyeztessen idopontot még ma, hogy Ön is megtapasztalhassa ezt az egyedülálló lehetőséget.

VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com