

**Eggenfelden**

# Tágas kétlakásos ház nagy telekkel és sokoldalú melléképületekkel

**VP azonosító: 25172010**



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

**VÉTELÁR: 435.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 247 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.320 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25172010                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 247 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 9                                    |
| Hálósobák             | 7                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1950                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 435.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Vendég WC, Kandalló                                                       |

**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.08.2027    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 181.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1950                       |



**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Az ingatlan





VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Az ingatlan



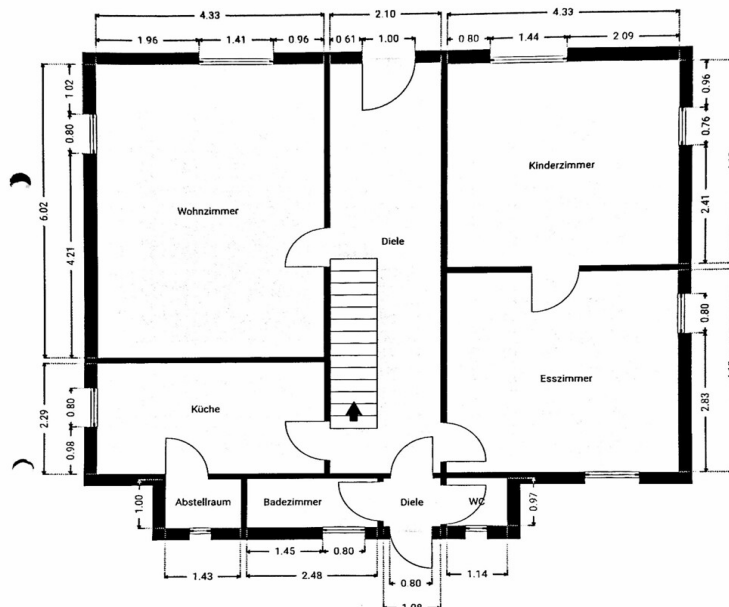


VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Alaprajzok

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 95.31 m² · WOHNFLÄCHE: 95.31 m² · RÄUME: 9

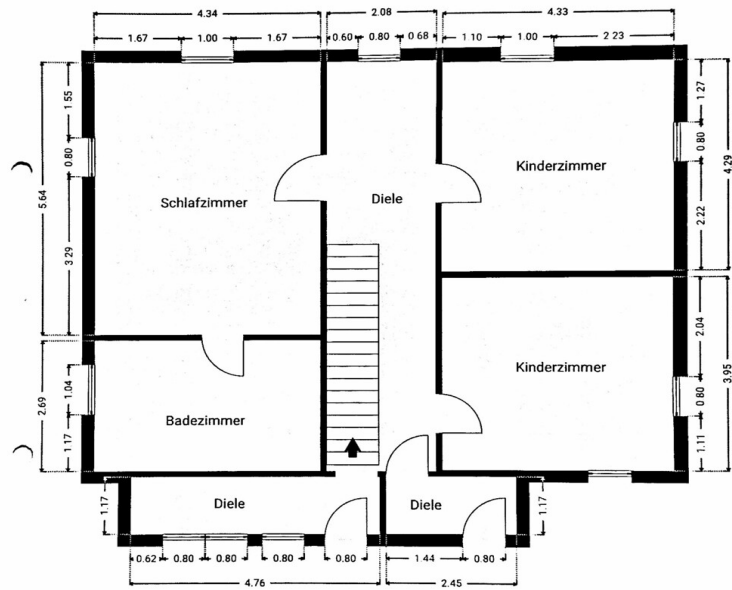


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3m  
1:70  
Page 1/15

## ▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 97.77 m² · WOHNFLÄCHE: 97.77 m² · RÄUME: 7

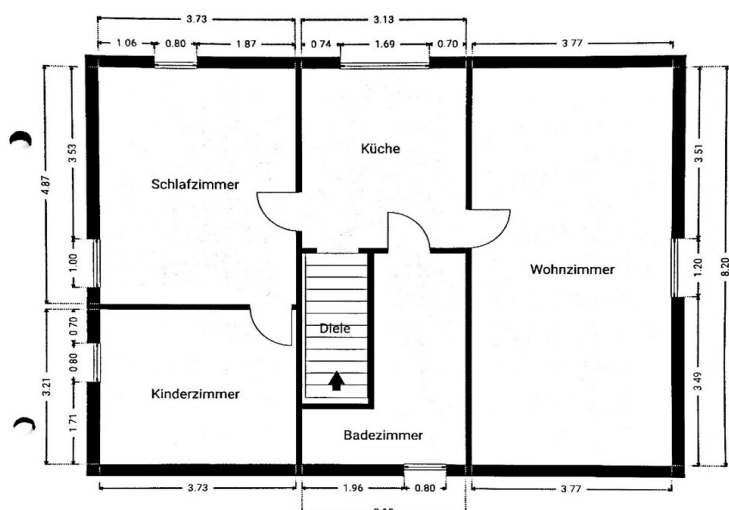


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

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

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

**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Az első benyomás

Ez a tágas, kétlakásos ház körülbelül 247 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és egy nagyjából 1320 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Az ingatlan sokoldalú elrendezésével és számos felhasználási lehetőségével lenyugózo, legyen szó családokról, többgenerációs együttélésről, vagy lakhatási és bérbeadási célok kombinálásáról. A ház három szinten terül el: A földszint körülbelül 91 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál. Az elrendezés funkcionális, és bőséges teret biztosít a mindennapi élethez és a magánélethez. Az első emelet körülbelül 94 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál több hálószobával és egy fürdőszobával. A saját bejárattal rendelkező tetotérben egy körülbelül 62 m<sup>2</sup>-es, önálló lakás található, amely külön használatra vagy bérbeadásra is alkalmas. Ez a lakás jelenleg bérbe van adva. A házban összesen kilenc szoba található, köztük hét hálószoba és három fürdőszoba. Néhány fürdőszoba felújított. A beépített konyha benne van a vételárban, így azonnal beköltözhető. A fatüzelésű kályha kellemes meleget biztosít a téli hónapokban. A meleg vizet fenntartható módon napelemes rendszer biztosítja. Az elmúlt években számos muszaki fejlesztést hajtottak végre a modernizációs erőfeszítések részeként. Például a villanyvezetékeket 2004-ben felújították, 2008-ban pedig új olajfűtési rendszert telepítettek. 2015-ben a tetotéri egységet korszerűsítették szigeteléssel, új ablakokkal, valamint korszerűsített víz- és fűtőcsövekkel. Bőséges hely áll rendelkezésre járművek, hobbi célok, vagy akár bérbeadás számára is. Az ingatlanhoz tartozik egy muhely és egy tárolóépület a hozzá tartozó garázsokkal (kb. 22 méter széles és 6 méter mély). Egy másik garázsépület jelentős szélességgel, körülbelül 11,5 méterrel és körülbelül 12 méter mélyen található. Az épület fémtetőjét 2018-ban újították fel, az ajtókat és a homlokzatot pedig 2021-ben cserélték ki. Az ingatlan elhelyezkedése tágas kültéri területet kínál változatos fejlesztési lehetőségekkel. Ha olyan ingatlant keres, amely tágas, masszív szerkezetű és egyedi tervezési lehetőségeket kínál, ez a kétlakásos ház vonzó választás. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és orvosi ellátás a közvetlen közelben vagy a közelben található. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk Önnel egy megtekintési időpontot.

**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Részletes felszereltség

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



**VP azonosító: 25172010 - 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 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.**

**VP azonosító: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2027.

Endenergiebedarf beträgt 181.20 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25172010 - 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](mailto:rottal.inn@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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