

**Egglkofen**

# Esclusiva casa di campagna con appartamento indipendente, spazio commerciale e ampio terreno

*Codice oggetto: 24338012-01*



**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 266,28 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.098 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24338012-01                                    |
| Superficie netta    | ca. 266,28 m <sup>2</sup>                      |
| Tipologia tetto     | a due falde                                    |
| Vani                | 10                                             |
| Camere da letto     | 6                                              |
| Bagni               | 3                                              |
| Anno di costruzione | 1983                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 6 x superficie libera, 5 x Garage |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 58 m <sup>2</sup>                                                                      |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 151.20 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 28.09.2031           | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982                                |

Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

## La proprietà



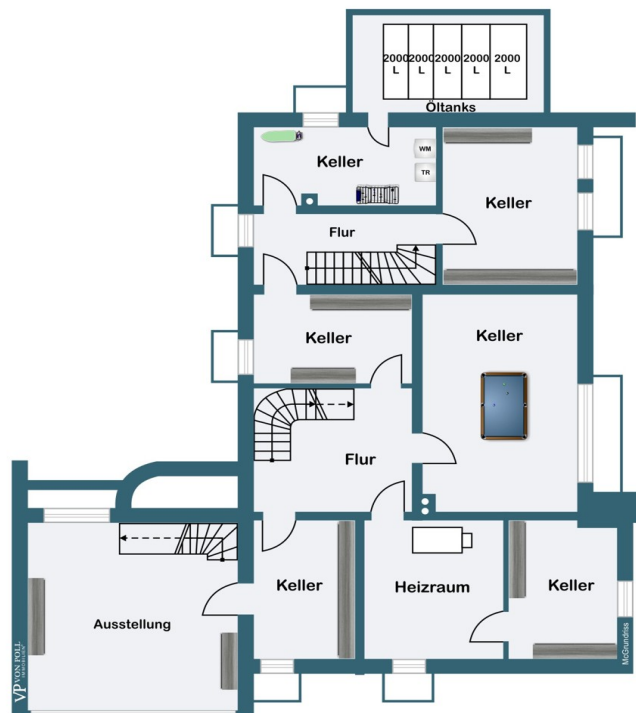
Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

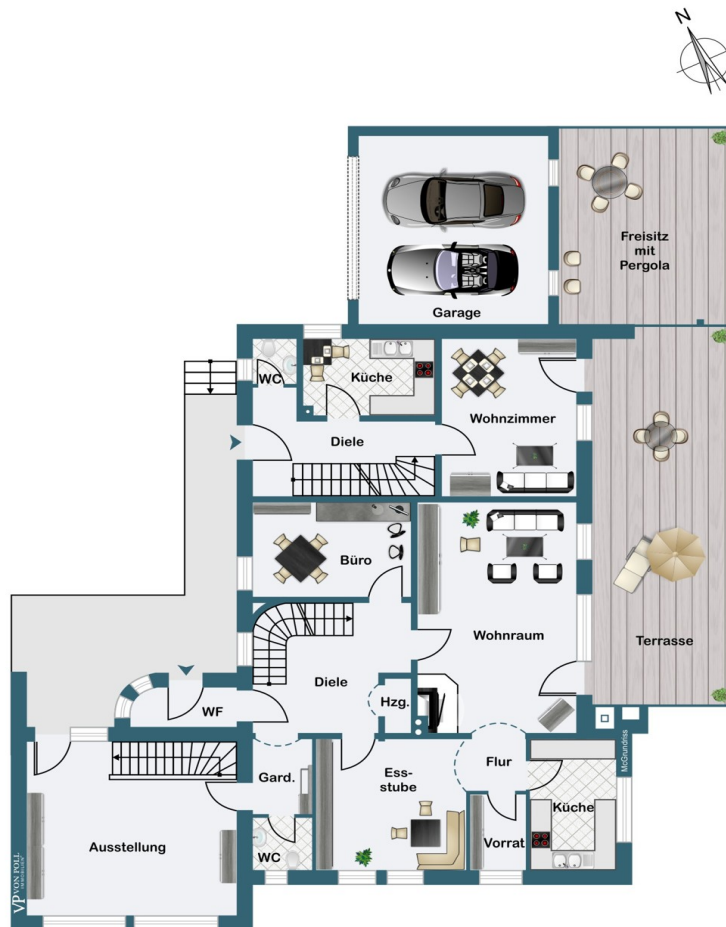
## La proprietà



Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

## Una prima impressione

Esclusiva casa di campagna con appartamento indipendente, unità commerciale e ampio terreno. Benvenuti in questa imponente casa indipendente con un ampio appartamento indipendente, un'unità commerciale, un ripostiglio e un ampio potenziale edificabile. Costruita nel 1982/83 con mattoni pieni (spessore delle pareti di circa 50 cm), questa proprietà offre un armonioso mix di comfort abitativo di lusso e ampi spazi per la propria attività. Con un ampio terreno di circa 2.098 m<sup>2</sup> e una superficie abitabile/utile di circa 325 m<sup>2</sup>, questa proprietà è ideale per acquirenti esigenti che cercano una casa esclusiva e spaziosa e una sede per un'attività fiorente. Questa proprietà esclusiva offre a una famiglia numerosa una casa accogliente immersa nel verde con un'eccellente visibilità per la propria attività e non lascia nulla a desiderare. È ideale per acquirenti che apprezzano un ambiente abitativo sofisticato e spazioso. Lasciatevi conquistare dalla combinazione unica di spazio, comfort ed eleganza e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso.

Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Dettagli dei servizi

### Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haupthaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich ein repräsentativer Eingangsbereich mit freitragender Natursteintreppe, ein Gäste-WC, ein Büro, ein ausgedehntes Wohnzimmer, eine abgeschlossene Küche mit separatem Speis und ein elegantes Esszimmer. Der Büroanbau, der derzeit gewerblich als Ausstellungs- und Büroraum genutzt wird, kann flexibel anderweitig genutzt werden und wird durch eine weitere Ausstellungsfläche im Untergeschoss ergänzt.

Im Obergeschoss finden Sie vier komfortable Schlafzimmer und zwei vollwertige Bäder. Zwei großzügige Balkone auf der Süd- und Westseite bieten einen herrlichen Blick ins Grüne und laden zum Verweilen ein.

Die Einliegerwohnung, die eher einer kleinen Haushälfte ähnelt, verfügt über ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss gibt es ein geräumiges Wohnzimmer, eine separate Küche mit Essecke und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne sowie einen kleinen Abstellraum. Einer der beiden Balkone erstreckt sich nahezu über die gesamte Südseite und ist direkt vom Schlafzimmer ELW aus zugänglich.

### Ausbaupotenzial und besondere Merkmale

Das Anwesen bietet ein enormes Potenzial für Erweiterungen. Im ausbaufähigen Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, das bequem über das Treppenhaus zugänglich ist, sind alle notwendigen Leitungen bereits vorhanden. Darüber hinaus bestehen auf dem weitläufigen Grundstück weitere Baureserven.

Der vollständig unterkellerte Bereich des Hauses bietet zusätzlichen Raum. Ein Highlight ist der wunderschön eingewachsene, nicht einsehbare, Gartenbereich mit einer riesigen Terrasse und einem offenen Kamin. Ein Gartenhaus mit Strom- und Wasseranschluss sowie eine gemütliche Laube laden zum Entspannen ein.

### Hochwertige Ausstattung und Sicherheit

Das Anwesen ist mit einer modernen Öl-Zentralheizung (2014) ausgestattet, die in der Warmwasseraufbereitung durch eine Solaranlage unterstützt wird. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt, und die Böden bestehen aus hochwertigen Fliesen, Marmor und Parkett. Ein uriger und formschöner Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme in der Übergangszeit.

Die Holzfenster sind teilweise dreifach verglast (zur Straßenseite) und tragen zur hervorragenden Wärmedämmung bei. Ein umfassendes Sicherheitssystem bietet zusätzlichen Schutz und sorgt für ein ruhiges Wohngefühl.

### Garagen und Lagerflächen

Eine Doppelgarage mit Schmiergrube und Lagermöglichkeiten sowie eine große

Lagerhalle bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und diverse Nutzungen. Hier können Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ideal realisiert werden.

#### Fazit

Dieses exklusive Anwesen bietet einer großen Familie ein liebevolles Zuhause in grüner Umgebung und exzellenter Sichtbarkeit für Ihr Gewerbe und lässt keine Wünsche offen. Es ist ideal für Käufer, die ein gehobenes und großzügiges Wohnambiente schätzen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Raum, Komfort und Eleganz begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Tutto sulla posizione

Egglkofen ist die nördlichste Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und grenzt unmittelbar an den Landkreis Landshut. Rund um die Stadt können Sie die schöne Landschaft mit viel Natur genießen, die großartige Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge oder spannende Wandertouren bietet. Ein besonderes Highlight ist die Heiligkreuzkapelle, die auf einer künstlichen Anhöhe am westlichen Rand des Schlossparks Egglkofen liegt und deren bauzeitliche Gestalt unverändert erhalten ist. Aber auch das Schloss Egglkofen, ein historisches Kulturerbe, ist einen Besuch wert.

Durch die hervorragende Infrastruktur bietet der malerische Ort ein komfortables Leben mit kurzen Wegen. Gemeindekindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Des Weiteren bietet Egglkofen ein vielseitiges Freizeitangebot. Ob Sportfans im Fußballverein oder Kulturbefragte im Theaterverein, es ist sicherlich für jeden etwas dabei.

Vom Ortsrand Egglkofen bis zum Autobahnanschluss Mühldorf-Nord beträgt die Fahrzeit mit dem Auto weniger als 15 Minuten, und den Osten der Landeshauptstadt München erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Die Gemeinde verfügt außerdem über einen eigenen Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Mühldorf, Landshut, Salzburg und mit der Rottalbahn nach Passau.

Nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt liegt die kleine Stadt Neumarkt St. Veit. Diese bietet eine sehr gute Nahversorgung mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien, einer Tankstelle und vielem mehr. Außerdem finden Sie dort Arzthäuser, Apotheken, weiterführende Schulen, unter anderem auch eine Musikschule, ein beliebtes Freibad, zahlreiche Vereine und Fitnessstudios sowie Restaurants und Gasthöfe.

Auch nur einen Katzensprung entfernt liegt die charmante Stadt Vilsbiburg, die zum niederbayerischen Landkreis Landshut gehört. Ihren Namen erhielt die Stadt durch den Fluss Vils, der durch sie fließt. Hier finden Sie ebenfalls alles, was man zum Leben braucht. Unter anderem hat Vilsbiburg eine Realschule sowie ein Gymnasium. Golfclub, Theater und Kino sind dort auch zu finden.

Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Codice oggetto: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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