

**Egglkofen**

# Costruire in un ambiente verde: esclusivo terreno edificabile a Egglkofen senza obbligo di costruzione!

*Codice oggetto: 25338017*



**PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 499 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25338017 - 84546 Egglikofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25338017 - 84546 Egglikofen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25338017	Prezzo d'acquisto	169.000 EUR
		Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



Codice oggetto: 25338017 - 84546 Egglikofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25338017 - 84546 Egglikofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25338017 - 84546 Egglikofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25338017 - 84546 Egglkofen

## La proprietà



**MIT SICHERHEIT  
IN DEN EIGENEN  
VIER WÄNDEN**

**WIR BIETEN  
IHNEN DIN-ZERTIFIZIERTE  
FINANZBERATUNG**

Individuell und unabhängig.  
Wir sichern Sie auf dem Weg zu Ihrer  
Wunsch-Immobilie optimal gegen  
Lebensrisiken ab.

LASSEN SIE SICH JETZT UNABHÄNGIG BERATEN.

**Unser  
Standard  
für Sie!**

**DEFINO**  
ZERTIFIZIERT  
DIN EN ISO 9001:2015

FINANZANALYST  
nach DIN SPEC 7722

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 25338017 - 84546 Egglkofen

## Una prima impressione

Costruire in un contesto verde: esclusivo terreno edificabile a Egglkofen. Realizza il tuo sogno di possedere una casa su questo terreno edificabile di circa 499 m<sup>2</sup> completamente edificabile, in una posizione attraente e appartata alla periferia del comune rurale di Egglkofen. Immerso in una consolidata zona residenziale con case unifamiliari e ampi giardini, il terreno offre un ambiente piacevole e adatto alle famiglie. L'ambiente naturale circostante è particolarmente attraente: un sentiero adiacente offre ampie viste su campi, prati e boschi, creando un'atmosfera dove è possibile rilassarsi e divertirsi indisturbati. Il terreno è classificato come zona residenziale generale (WA) ai sensi del § 4 del Codice Edilizio Tedesco (BauNVO). Sono ammesse solo case unifamiliari con un massimo di un piano terra, un piano intero e una soffitta finita (che non è considerata un piano intero). Il rapporto di copertura del sito (GRZ) è 0,4 e il rapporto di superficie utile (GFZ) è 0,6. Ciò lascia ampio spazio per un garage e un grazioso giardino e aree verdi, oltre all'edificio residenziale. Il piano di sviluppo vincolante sarà lieto di fornirvi su richiesta. Egglkofen coniuga il fascino rurale con un'eccellente infrastruttura. Nelle vicinanze troverete negozi, un asilo, una scuola elementare e diverse attività per il tempo libero, completate da un'interessante rete di piste ciclabili ed escursionistiche. Il capoluogo distrettuale di Mühldorf è raggiungibile in soli 20 minuti. Grazie agli ottimi collegamenti tramite l'autostrada A94, potrete raggiungere facilmente anche la parte orientale di Monaco di Baviera in circa un'ora. Questo terreno edificabile rappresenta una rara opportunità per combinare la vita in un ambiente verde con i comfort moderni. Approfittate di questa opportunità per realizzare la casa dei vostri sogni in questa posizione idilliaca. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda sul terreno. Come primo passo, vi preghiamo di inviare una richiesta scritta (tramite portale immobiliare, sito web o e-mail) includendo i vostri dati di contatto completi. Non vediamo l'ora di sentirvi!



Codice oggetto: 25338017 - 84546 Egglkofen

## Tutto sulla posizione

Egglkofen, eine charmante Landgemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn, liegt direkt an der Grenze zum niederbayerischen Landkreis Landshut. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Feldern, Wäldern und kleinen Bachläufen, besticht der Ort durch seine idyllische Ruhe und hohe Lebensqualität – ideal für all jene, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Als nördlichste Gemeinde des Landkreises gehört Egglkofen zur Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt-Sankt Veit. Die gewachsene Dorfstruktur, das aktive Vereinsleben und die lebendige Gemeinschaft vermitteln ein starkes Heimatgefühl. Hier kennt man sich noch, schätzt den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und genießt das Leben im Grünen.

Besonders für Familien ist Egglkofen attraktiv: Eine Kinderkrippe, ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort und sind bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen wie Mittelschule, Realschule und Gymnasium liegen in den nahegelegenen Städten Neumarkt-Sankt Veit, Vilsbiburg, Waldkraiburg und Mühldorf am Inn und sind sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Auch in puncto Freizeitgestaltung hat Egglkofen viel zu bieten. Zahlreiche Vereine – von Sport über Musik bis hin zu Brauchtum und Tradition – schaffen ein vielseitiges Freizeitangebot und fördern die aktive Dorfgemeinschaft. Sportplätze, Spielplätze, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Veranstaltungen laden Jung und Alt ein und tragen zu einer lebendigen, generationenübergreifenden Atmosphäre bei.

Trotz der ländlichen Lage ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Die Bundesstraßen B299 und B388 führen direkt durch die Region und gewährleisten schnelle Verbindungen zu den Städten Landshut, Vilsbiburg und Eggenfelden. Der Autobahnanschluss zur A94 (München–Passau) ist in weniger als 15 Minuten erreichbar, sodass München in rund einer Stunde und Mühldorf am Inn in etwa 20 Minuten bequem mit dem Auto erreichbar sind. Auch öffentliche Verkehrsmittel stehen zur Verfügung: Der nahegelegene Bahnhof Neumarkt-Sankt Veit bietet direkte Zugverbindungen nach Mühldorf, Landshut, Passau und Salzburg. Für internationale Reisen ist der Flughafen München in rund einer Stunde erreichbar, der Flughafen Salzburg in etwa 90 Minuten.

Egglkofen vereint somit ländliche Lebensqualität, ein familiäres Umfeld und exzellente

regionale wie überregionale Anbindung – ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern wirklich lebt.



Codice oggetto: 25338017 - 84546 Egglikofen

## Ulteriori informazioni

**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: 25338017 - 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)