

Eggenfelden

Il classico incontra il moderno! Villa ristrutturata con ampio terreno in posizione privilegiata.

Codice oggetto: 24172024



PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.209 m²

Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

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

Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24172024
Superficie netta	ca. 250 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	06.11.2034	Consumo energetico	102.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



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 H_{tr}¹Ist-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)

Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

La proprietà



VP | **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

Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Una prima impressione

In vendita una villa di alta qualità, ristrutturata, con un ampio appartamento indipendente, che coniuga stile di vita moderno ed eleganza senza tempo. Costruita nel 1961, la proprietà è stata oggetto di una completa ristrutturazione energetica nel 2022 e vanta una classe energetica A+ (fabbisogno energetico primario). La villa sorge su un ampio terreno di circa 1209 m² in una posizione ricercata e centrale a Eggenfelden. Con una superficie abitabile di circa 250 m², distribuita in nove stanze, la casa offre ampio spazio per una varietà di utilizzi. Il piano terra vi accoglie con un invitante e imponente ingresso, caratterizzato da una suggestiva scala a vista in rovere massello. La zona giorno e pranzo open space, di circa 45 m², colpisce per il suo autentico parquet in rovere e le ampie finestre che offrono un'ampia vista sul giardino rigoglioso. Da qui si accede all'ampia terrazza di circa 100 m², completa di camino esterno. La terrazza è rivestita in elegante larice di grosso spessore e si estende lungo l'intero lato sud e ovest della casa. La moderna cucina componibile soddisfa tutti i requisiti ed è dotata di piano cottura a induzione, cappa aspirante Bora, lavastoviglie e piano di lavoro in rovere massello. Un bagno per gli ospiti completa la zona giorno di questo piano. Al piano superiore, una galleria conduce alle camere da letto. La camera da letto principale offre un ampio spazio di circa 35 m² e dispone di un bagno privato en-suite con luce naturale, vasca da bagno indipendente, cabina doccia separata, doppio lavabo, WC e riscaldamento a pavimento elettrico. Altre due camere, ideali come camere per gli ospiti o camerette per bambini, uno spogliatoio separato e un ulteriore bagno con doccia completano il piano superiore. Dettagli di alta qualità, come il parquet in rovere massello rifinito e i lucernari elettrici, sottolineano lo standard elevato della proprietà. L'appartamento al piano terra con ingresso indipendente si estende su circa 70 m² (terrazza inclusa) e offre due camere, una cucina componibile e un bagno con doccia e riscaldamento a pavimento elettrico. Questa unità è ideale come studio, ufficio o appartamento per gli ospiti. Da qui si accede anche all'ampio giardino, che offre numerose possibilità di progettazione. Il seminterrato della villa, con ingresso indipendente, ospita una cantina e diversi ripostigli. Sono disponibili un posto auto coperto con spazio per due auto e ulteriori posti auto nel vialetto d'accesso. Un moderno impianto solare sul posto auto coperto aumenta l'efficienza energetica della proprietà, ulteriormente migliorata da un nuovo impianto di riscaldamento a pellet e da un addolcitore d'acqua. Questa proprietà combina il comfort abitativo moderno con una planimetria ben progettata e finiture di alta qualità. La posizione centrale ma tranquilla a Eggenfelden, a soli 5 minuti a piedi dalla piazza del paese, offre una combinazione ideale tra infrastrutture urbane e vita a contatto con la natura. Una visita è essenziale per scoprire appieno il potenziale di questa casa eccezionale. Fissa un appuntamento oggi stesso per vivere di persona questa

opportunità unica.

Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Dettagli dei servizi

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 beplankt
- 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 beplankt 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

Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Tutto sulla posizione

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 charmannten 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.

Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 24172024 - 84307 Eggenfelden

Partner di contatto

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

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com