

**Eggenfelden**

# Spaziosa casa bifamiliare con ampio terreno e versatili annessi

**Codice oggetto: 25172010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 247 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.320 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

- **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: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>25172010</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 247 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>
<b>Vani</b>	<b>9</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>7</b>
<b>Bagni</b>	<b>3</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1950</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>4 x superficie libera, 4 x Garage</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>435.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Casa bifamiliare</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Bagni di servizio, Caminetto</b>

Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>181.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.08.2027</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1950</b>

Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## La proprietà

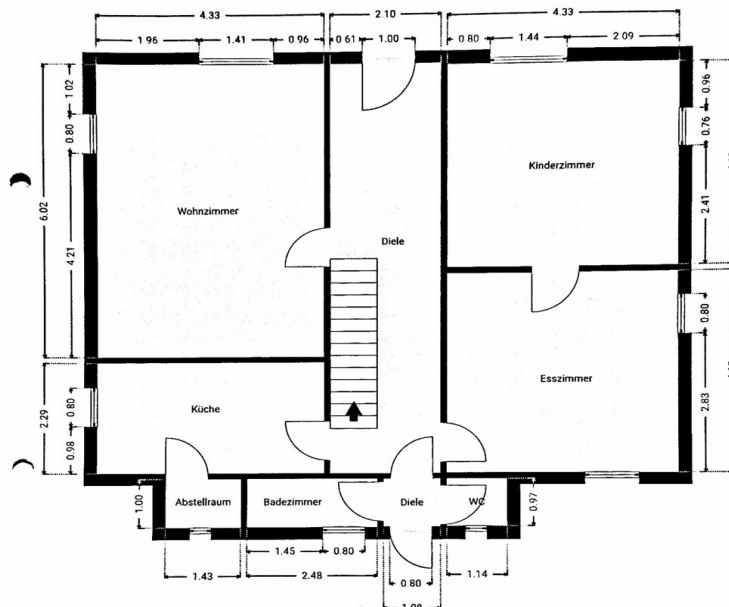


Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden

## Planimetrie

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 95,31 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 95,31 m<sup>2</sup> • RÄUME: 9

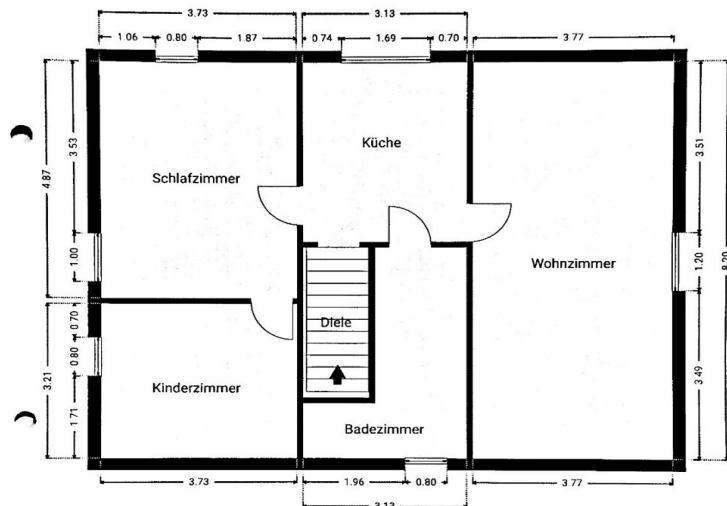


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

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



▼ 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

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: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare offre circa 247 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e sorge su un terreno di circa 1.320 m<sup>2</sup>. La proprietà colpisce per la sua disposizione versatile e le numerose possibilità di utilizzo, sia per famiglie, convivenze multigenerazionali o per la combinazione di scopi residenziali e di affitto. La casa si estende su tre livelli: il piano terra offre circa 91 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La disposizione è funzionale e offre ampio spazio per la vita quotidiana e la privacy. Il primo piano offre circa 94 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con diverse camere da letto e un bagno. La mansarda, con ingresso indipendente, ospita un appartamento indipendente di circa 62 m<sup>2</sup>, che può essere utilizzato separatamente o affittato. Questa unità è attualmente affittata. In totale, la casa dispone di nove stanze, di cui sette camere da letto e tre bagni. Alcuni bagni sono stati ristrutturati. La cucina attrezzata è inclusa nel prezzo di acquisto, consentendo l'occupazione immediata. Una stufa a legna fornisce un piacevole calore durante i mesi invernali. L'acqua calda è prodotta in modo sostenibile da un sistema solare. Negli ultimi anni sono stati apportati diversi miglioramenti tecnici nell'ambito degli interventi di ammodernamento. Ad esempio, l'impianto elettrico è stato rinnovato nel 2004 e nel 2008 è stato installato un nuovo impianto di riscaldamento a gasolio. Nel 2015, l'attico è stato modernizzato con isolamento, nuove finestre e nuove tubature per acqua e riscaldamento. Ampio spazio è disponibile per veicoli, hobby o anche per l'affitto. La proprietà comprende un'officina e un capannone con garage adiacenti (larghi circa 22 metri e profondi 6 metri). Un altro edificio adibito a garage vanta una larghezza considerevole di circa 11,5 metri e una profondità di circa 12 metri. Il tetto in metallo di questo edificio è stato rinnovato nel 2018 e le porte e la facciata sono state sostituite nel 2021. La posizione dell'immobile offre un'ampia area esterna con diverse possibilità di sviluppo. Se cercate una proprietà con molto spazio, una struttura solida e possibilità di personalizzazione, questa casa bifamiliare è un'opzione interessante. Negozi, scuole e assistenza medica si trovano nelle immediate vicinanze o nelle immediate vicinanze. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 25172010 - 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 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.**

**Codice oggetto: 25172010 - 84307 Eggenfelden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2027.

Endenergiebedarf beträgt 181.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**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: 25172010 - 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](mailto:rottal.inn@von-poll.com)**

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

---

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