

Eggenfelden

## Appartamento bilocale in posizione centrale con ampio balcone esposto a sud

Codice oggetto: 25172019



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

PREZZO D'AFFITTO: 600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66,32 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25172019 - 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: 25172019 - 84307 Eggenfelden

## A colpo d'occhio

|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25172019                                         |
| Superficie netta    | ca. 66,32 m <sup>2</sup>                         |
| Vani                | 2                                                |
| Camere da letto     | 1                                                |
| Bagni               | 1                                                |
| Anno di costruzione | 2015                                             |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio<br>interrato, 50 EUR<br>(Affitto) |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Prezzo d'affitto      | 600 EUR   |
| Costi aggiuntivi      | 250 EUR   |
| Appartamento          | Piano     |
| Stato dell'immobile   | Curato    |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche       | Balcone   |

Codice oggetto: 25172019 - 84307 Eggenfelden

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.10.2026  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 40.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015                             |

Codice oggetto: 25172019 - 84307 Eggenfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 25172019 - 84307 Eggenfelden

## La proprietà



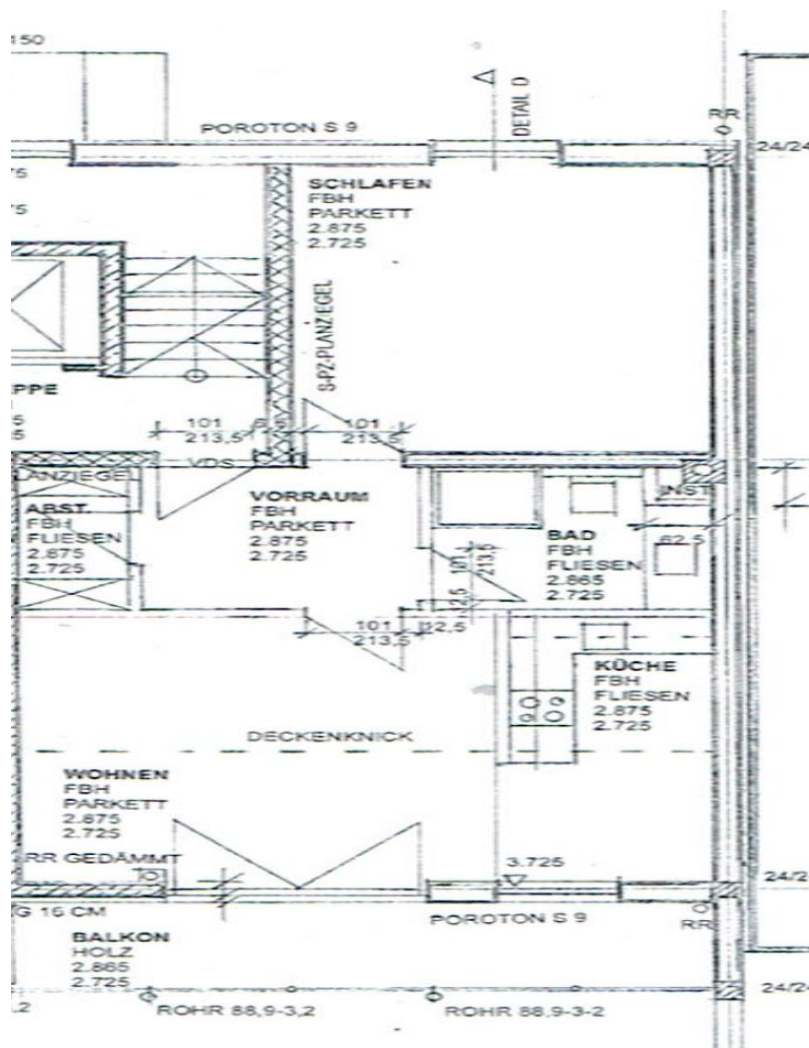
Codice oggetto: 25172019 - 84307 Eggenfelden

## La proprietà



**Codice oggetto: 25172019 - 84307 Eggenfelden**

# Planimetrie



Codice oggetto: 25172019 - 84307 Eggenfelden

## Una prima impressione

Benvenuti in questo elegante appartamento, che offre un comfort abitativo versatile con i suoi circa 66,32 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e una disposizione ben progettata. Completato nel 2015, l'edificio è in ottime condizioni, praticamente nuovo, e vanta comfort moderni, caratteristiche di accessibilità e materiali di alta qualità. L'appartamento è disponibile da subito ed è ideale per chi apprezza la vita di lusso. **\*\*Disposizione e caratteristiche\*\*** Il cuore dell'appartamento è il luminoso soggiorno open space con cucina e accesso al balcone coperto esposto a sud. Le ampie finestre garantiscono un'eccellente illuminazione naturale e un'atmosfera piacevole. Il balcone esposto a sud invita a rilassarsi all'aperto, riparato e utilizzabile sia nelle giornate di sole che in caso di maltempo. La zona cucina è funzionale e offre ampio spazio per cucinare. I moderni allacciamenti elettrici soddisfano ogni desiderio e consentono di arredare la cucina in modo personalizzato. La camera da letto soddisfa le esigenze dei residenti più esigenti e offre un rifugio per il relax e notti tranquille. Un altro vantaggio dell'appartamento è il pratico ripostiglio, che include un attacco per la lavatrice. Ulteriori spazi di stoccaggio conferiscono a questo spazio una maggiore funzionalità. Il moderno bagno con doccia completa l'insieme ed è dotato di sanitari di alta qualità. L'intero appartamento è caratterizzato da eleganti pavimenti in parquet in tutte le zone giorno e vanta sia un efficiente riscaldamento centralizzato con ventilazione controllata che un confortevole riscaldamento a pavimento per garantire un clima interno piacevole tutto l'anno. L'ascensore consente un accesso senza barriere architettoniche direttamente dalla porta d'ingresso all'appartamento, un vantaggio significativo in termini di comodità. **\*\*Ulteriori caratteristiche\*\*** Il parcheggio sotterraneo incluso è particolarmente pratico, offrendo un parcheggio sicuro e protetto dalle intemperie ed eliminando la necessità di cercare un parcheggio. Le condizioni moderne dell'edificio migliorano ulteriormente l'impressione generale positiva di questa proprietà. **\*\*Posizione\*\*** L'appartamento è situato in una zona residenziale molto ben collegata. Negozi, mezzi pubblici, assistenza medica e scuole sono tutti facilmente raggiungibili a piedi, rendendo la vita quotidiana comoda. **\*\*Conclusione\*\*** Questo moderno appartamento combina caratteristiche di alta qualità con una disposizione spaziosa e una costruzione orientata al futuro. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita e a constatare di persona i numerosi vantaggi e la speciale esperienza abitativa che caratterizza questa proprietà.

Codice oggetto: 25172019 - 84307 Eggenfelden

## Dettagli dei servizi

Ab sofort bezugsbereit!

- Wohnzimmer
- separate Küche
- Schlafzimmer
- separater Abstellraum
- neuwertiger Zustand
- barrierefreier Zugang zu den Wohnung vom Haus-Eingang aus
- Fahrstuhl
- helles Wohnzimmer und Küche
- Einbauspots
- großzügiger Süd-Balkon überdacht
- Fußbodenheizung
- Parkett in allen Wohnräumen
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Duschbad
- Wohnraumbelüftung
- Tiefgaragenstellplatz

Codice oggetto: 25172019 - 84307 Eggenfelden

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Eggenfelden mit kurzen Wegen zu Schulen, Geschäften und öffentlichen Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe liegen die Stefan-Krumenauer-Schule und die Grundschule Eggenfelden, ebenso mehrere Kindergärten. Supermärkte wie REWE, Norma und Kaufland, Ärzte, Apotheken und das Kreiskrankenhaus sind schnell erreichbar, was den Alltag besonders unkompliziert macht.

Eggenfelden ist eine lebendige, familienfreundliche Stadt mit stabiler Entwicklung und vielseitigem Freizeitangebot. Parks, Spielplätze, Sportanlagen wie die Realschulturnhalle oder das Stadion bieten gute Möglichkeiten zur Naherholung und für sportliche Aktivitäten. Die Altstadt mit ihrem schönen Stadtplatz, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Bummeln ein. Das Theater an der Rott sorgt zusätzlich für kulturelle Abwechslung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Zwei Bahnstationen, mehrere Buslinien, die Bundesstraßen B20 und B388 sowie die Nähe zu den Autobahnen A94, A3 und A8 ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Auch der Verkehrslandeplatz Eggenfelden ist in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, guter Nahversorgung und vielfältigen Freizeit- und Kulturmöglichkeiten.

Codice oggetto: 25172019 - 84307 Eggenfelden

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Codice oggetto: 25172019 - 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)