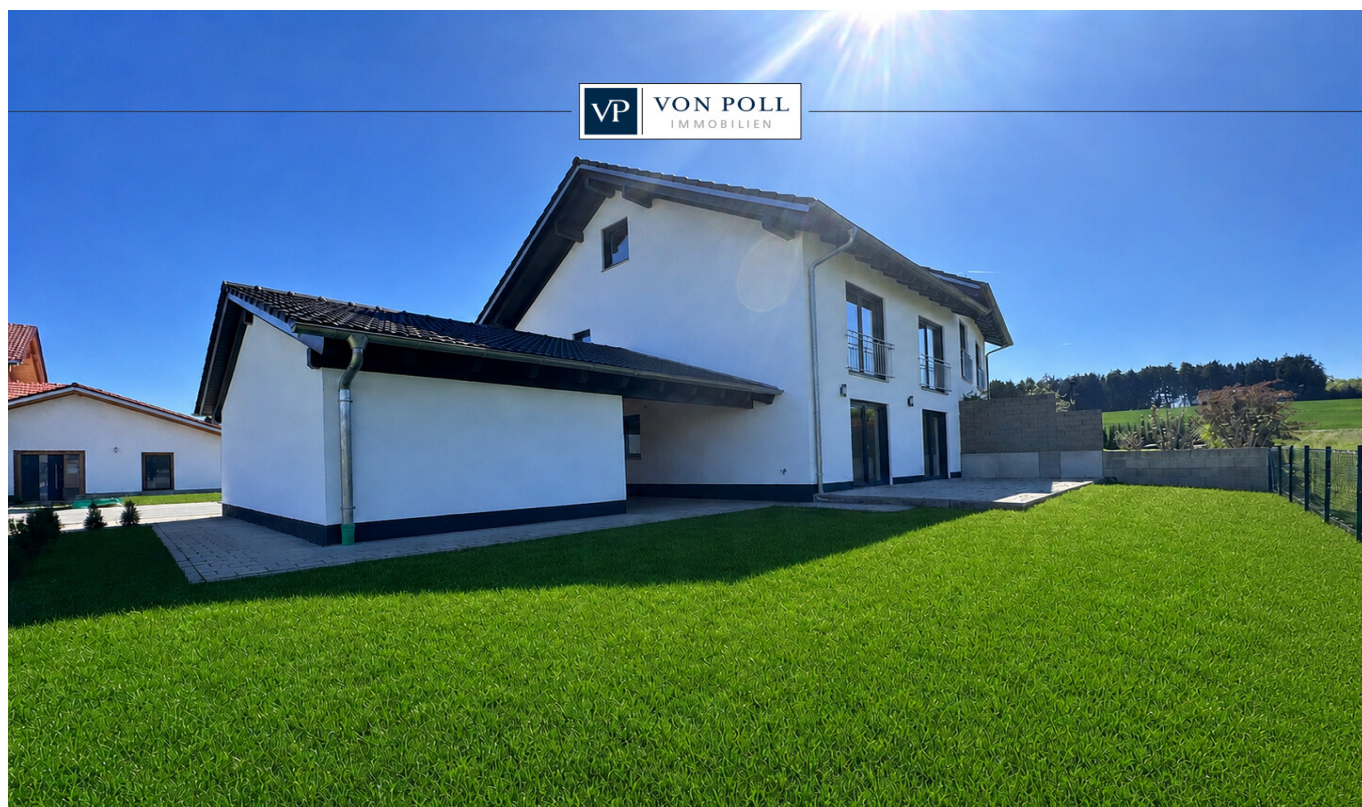


Egglkofen

Moderne Doppelhaushälfte in grüner Idylle – Ihr Rückzugsort mit Stil

Número da propriedade: 26338011



PREÇO DE COMPRA: 585.000 EUR • ÁREA: ca. 167,78 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 400 m²

Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

Numa vista geral

Número da propriedade	26338011	Preço de compra	585.000 EUR
Área	ca. 167,78 m ²	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	2021		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	22.82 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.05.2036	Classificação energética	A+
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglikofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



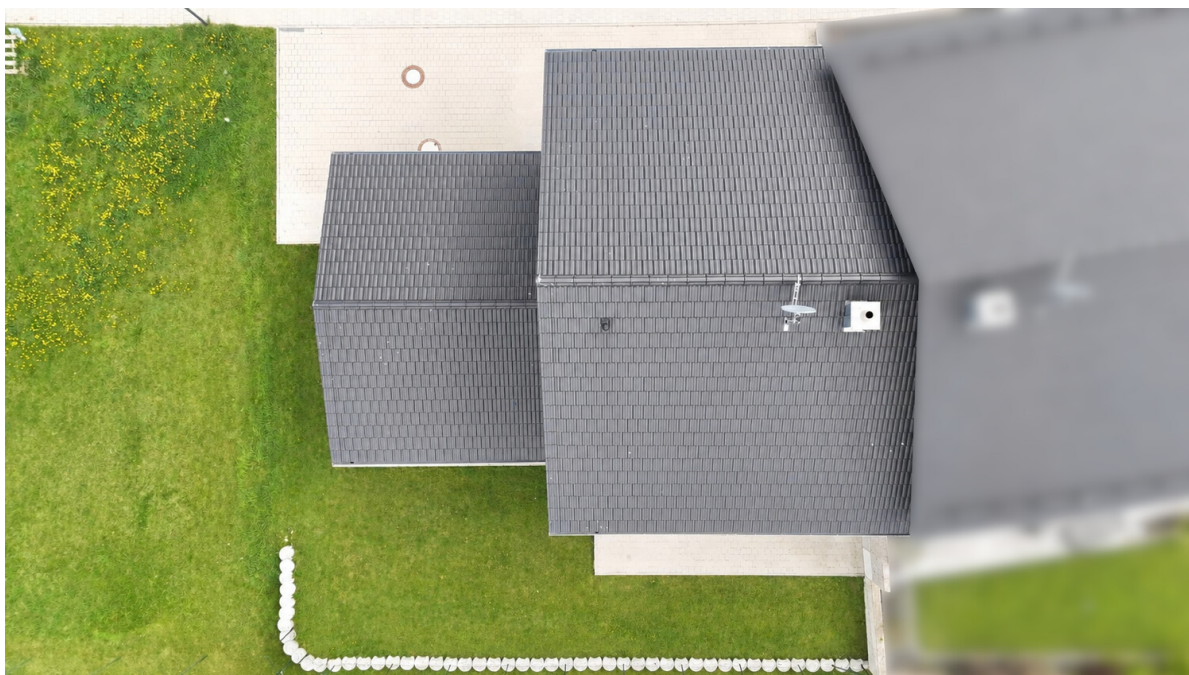
Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

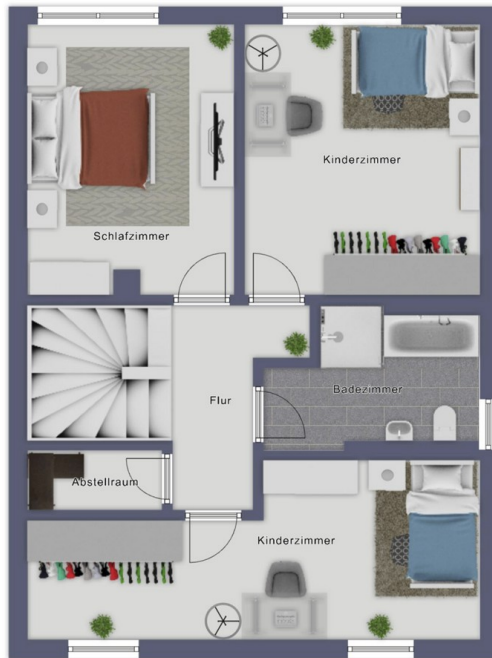
O imóvel



Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26338011 - 84546 Eggkofen

Uma primeira impressão

Diese stilvolle Doppelhaushälfte in Eggkofen vereint modernes Wohnen mit einer idyllischen, ruhigen Lage mitten im Grünen. Auf einem ca. 400 m² großen Grundstück gelegen und in massiver Bauweise errichtet, bietet das Haus mit einer Wohnfläche von etwa 168 m² und insgesamt fünf Zimmern ein harmonisches Zuhause für anspruchsvolle Bewohner. Eingebettet in eine ruhige Seitenstraße genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität, während eine großzügige Einfahrt mit Garage und zusätzlichem Carport komfortables Ankommen ermöglicht. Der liebevoll gepflegte Garten rundet das Gesamtbild ab und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus sich alle Räume des Erdgeschosses erschließen. Linkerhand befindet sich ein geschmackvolles Gäste-WC, während rechterhand ein funktionaler Technikraum untergebracht ist. Geradeaus öffnet sich der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche, die sich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten lässt. Zwei große Terrassentüren schaffen eine fließende Verbindung zum Garten und lassen Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen. Direkt neben der Küche ergänzt ein praktischer und großzügiger Speis den Wohnkomfort auf ideale Weise.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für wertvollen Stauraum. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer stilvollen Ausstattung, bestehend aus Badewanne und Dusche, und bietet einen Ort der Ruhe und Entspannung. Das ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich als großzügiger Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, kreatives Atelier oder Homeoffice, hier lassen sich Ihre Wohnträume verwirklichen. Eine elegant geschwungene Treppe mit Holz verbindet alle Etagen miteinander und verleiht dem Haus eine warme, hochwertige Ausstrahlung. Insgesamt entsteht so ein stimmiges Gesamtbild aus Eleganz, Funktionalität und Wohnkomfort – ein Zuhause, das zum Verweilen, Leben und Genießen einlädt.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/Sw22>

Número da propriedade: 26338011 - 84546 Eggkofen

Tudo sobre a localização

Eggkofen, 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 Eggkofen 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 Eggkofen 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 Eggkofen 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.

Eggkofen vereint somit ländliche Lebensqualität, ein familiäres Umfeld und exzellente regionale wie überregionale Anbindung – ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern wirklich lebt.

Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26338011 - 84546 Egglkofen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com