

**Eggenfelden**

## **Wo Urlaub zum Alltag wird in zentraler Lage – Einfamilienhaus mit einzigartigem Garten**

***Número da propriedade: 26172025***



**PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 132 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 798 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26172025                                |
| Área                   | ca. 132 m <sup>2</sup>                  |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 4                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 2                                       |
| Ano de construção      | 1929                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 450.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2007                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda        |

Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 07.08.2036          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 45.70 kWh/m²a            |
| Classificação energética                                 | A                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1929                     |

Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## O imóvel



Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## O imóvel



Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## O imóvel



Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## O imóvel



Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## O imóvel



Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## O imóvel



Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## O imóvel



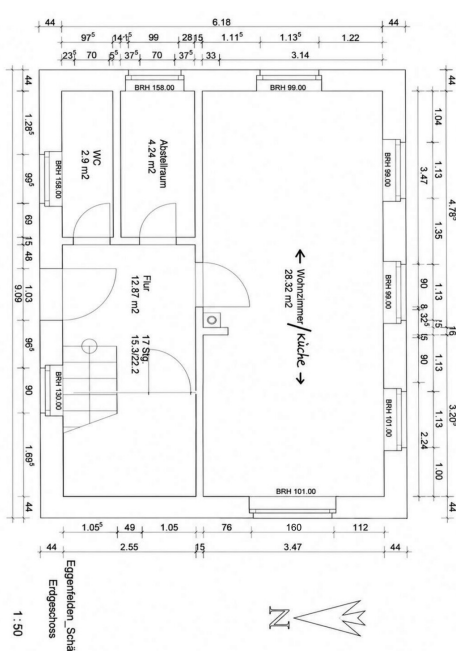
Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## O imóvel



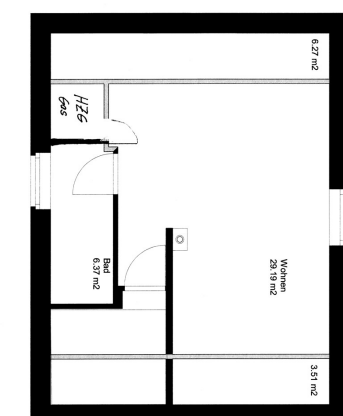
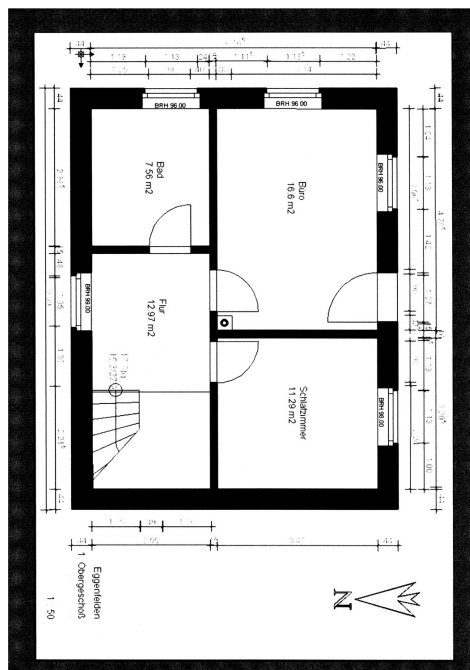
Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## O imóvel



Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden

## O imóvel



**Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden**

## Uma primeira impressão

Dieses umfassend sanierte und liebevoll gepflegte Einfamilienhaus vereint individuellen Charme mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem idyllischen Garten. Auf einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 798 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein behagliches Zuhause für Paare und Familien.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten, eingewachsenen Garten. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Büro-, Arbeits- oder Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Der Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne und lädt zum Verweilen ein. Das ausgebautе Dachgeschoss schafft zusätzlichen Wohnraum und verfügt über einen weiteren Wohn- oder Arbeitsbereich sowie ein Badezimmer mit Duschkabine – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Rückzugsbereich.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Liebe zum Detail. Der gepflegte Garten mit gewachsener Bepflanzung bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und wird durch einen gemütlichen Pavillon, ein Gartenhaus sowie gepflegte Außenanlagen ergänzt. Ein Nebengebäude mit ca. 30 m<sup>2</sup> großer Werkstatt eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die gepflasterte Einfahrt bietet ausreichend Stellfläche und die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports.

Die Immobilie wurde in den Jahren 2006 und 2007 umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem die Fenster mit 2-fach-Verglasung, die Bäder, die Heizungsanlage inklusive Leitungen, die Strom- und Wasserleitungen, der Dachstuhl mit Dacheindeckung und Dachflächenfenstern sowie der Schornstein. Zudem erhielt das Haus eine Außendämmung. Im Jahr 2018 wurde der Balkon ergänzt.

Echtholz-, Naturstein- und Teppichböden, die individuelle mediterrane Gestaltung sowie die hellen und freundlichen Wohnräume verleihen dieser Immobilie eine besonders einladende Wohnatmosphäre und machen sie zu einem Zuhause mit ganz besonderem Charakter.

Die im Haus befindlichen Einrichtungsgegenstände können bei Interesse im Rahmen einer freiwilligen Ablöse übernommen werden.

**Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden**

## Detalhes do equipamento

**Einfamilienhaus**

**Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: ca. 798 m<sup>2</sup>**

**4 Zimmer**

**Echtholz-, Teppich-, Natursteinboden**

**Individuelle, mediterrane Gestaltung**

**Helle, freundliche Wohnräume**

**2006 / 2007 Sanierungen:**

- Bodenaufbau
- Neue Fenster 2-Fachverglasung
- Badsanierung + Gäste-WC
- Heizung, Heizungsrohre, Stromleitungen, Wasserleitungen
- Dachstuhl, Dachpfannen, Dachflächenfenster
- Schornsteinsanierung
- Außendämmung 6 cm an allen Seiten
- 2018: Balkon

**Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Überdachte Terrasse

**Obergeschoss:**

- Schlafzimmer
- Büro- oder Arbeitszimmer
- Balkon
- Badezimmer mit Badewanne

**Dachgeschoss:**

- Wohn- oder Arbeitsbereich
- Badezimmer mit Duschkabine

**Garten/Außenbereich:**

- Pavillon mit gemütlichem Sitzbereich
- Liebevoll angelegter, eingewachsener Garten
- Gartenhaus
- Gepflegte Außenanlagen
- Gewachsene Bepflanzung mit hoher Privatsphäre
- Nebengebäude mit Werkstatt ca. 30m<sup>2</sup>

- gepflasterte Einfahrt und Möglichkeit für Carport

**Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden**

## Tudo sobre a localização

Eggenfelden, die Kreisstadt des Landkreises Rottal-Inn mit rund 15.000 Einwohnern, verbindet ländliche Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die zentrale Lage zwischen München, Passau und Salzburg sowie die gute Anbindung an die Autobahnen A94, A3 und A8 machen die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Ergänzt wird die Verkehrsanbindung durch die Rottalbahn mit den Bahnhöfen Eggenfelden und Eggenfelden-Mitte sowie den nahe gelegenen Verkehrslandeplatz.

Die Immobilie befindet sich in attraktiver, zentrumsnaher Lage und nur wenige Gehminuten vom Schellenbruckplatz entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, ein Kino, Fitnessstudios, das Freibad sowie vielfältige Freizeit- und Ausgelmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Trotz der hervorragenden Innenstadtlage überzeugt die Immobilie mit einer angenehm ruhigen und abgeschirmten Wohnsituation. Durch die geschützte Lage bleibt der Alltagslärm weitgehend außen vor und sorgt für ein ruhiges Wohnambiente. Auch der Bahnhof Eggenfelden sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung und unterstreichen die hervorragende Infrastruktur der Lage.

Eggenfelden verfügt über ein vielfältiges Bildungsangebot mit Grund-, Mittel- und Realschule, Gymnasium sowie einem beruflichen Schulzentrum. Ergänzt wird dieses durch renommierte Hochschulen in der Region, unter anderem in Pfarrkirchen, Deggendorf, Landshut und Rosenheim. Die medizinische Versorgung wird durch die Rottal-Inn-Kliniken als akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Regensburg sichergestellt.

Der Stadtplatz mit seinen Cafés, Restaurants und Geschäften verleiht Eggenfelden ein besonderes Flair. Kulturelle Highlights wie das Theater an der Rott, das Schloss Gern sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten tragen zu der hohen Lebensqualität bei und machen die Stadt zu einem beliebten Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen schätzen.

**Número da propriedade: 26172025 - 84307 Eggenfelden**

## 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: 26172025 - 84307 Eggenfelden**

## Pessoa de contacto

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

**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)**

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

---

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