

Eggenfelden

Zeitlose Villa am Waldrand mit Bachzugang und eigenem Waldchalet.

????????? ??????????: 24172029



www.von-poll.com

???? ??????: 985.000 EUR • ??????????: ca. 315 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 1.692 m²

??????? ???????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ??? ??????

???????? ?????????	24172029
???????????	ca. 315 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	8
????????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ?????????????	1971
?????? ?????????????	2 x ????????????
	?????? ??????????????,
	2 x ????????

????? ???????	985.000 EUR
??????	?????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2020
?????????	???????
??????????????	
????????????????????	ca. 130 m²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ???????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	237.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	25.11.2034	?????????? ????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1971

??????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



???????? ??????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



??????? ???????? : 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



??????? ???????? : 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



???????? ?????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ???????



???????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



???????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



???????? ?????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ???????



???????? ?????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ???????



??????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



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



???????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



??????? ???????? : 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



??????? ???????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



??????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

??? ?????? ??????????

Diese beeindruckende im Jahr 1971 erbaute Villa, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 315 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.692 m² ein besonderes Wohnerlebnis. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Windfang mit praktischem Einbauschrank, gefolgt von einem einladenden Flur und einem Gäste-WC. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine moderne Küche der Marke Karnisch aus Österreich, die 2020 eingebaut wurde. Direkt angrenzend befindet sich das Esszimmer, das nahtlos in den großzügigen Wohnbereich übergeht. Der Split Level zum Kaminbereich mit Olsberg Kachelofen und das Panoramafenster zum Südgarten sorgen für eine besondere Raumwirkung. Die originalen Echtholzparkettböden, Holzfenster mit Doppelverglasung und elektrische Jalousien unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Bereichs.

Ein weiteres Highlight ist der beheizte Wintergarten mit Galerie und offenem Kamin, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Praktisch ist zudem die Schmutzschleuse, die einen direkten Zugang von der Garage ins Haus ermöglicht. Eine Waschküche ergänzt die Ausstattung im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und eine separate Ankleide. Die Räume sind mit Holzfenstern (doppelverglast, teilweise mit Jalousien) und neuem Echtholzparkett (2020) ausgestattet. Das großzügige Masterbad überzeugt mit einer Badewanne, einer Dusche, zwei Waschbecken und einem WC.

Das Dachgeschoss besticht durch ein charmantes Turmzimmer mit Holzdielen, das Zugang zum Dachspeicher bietet, sowie durch einen neu ausgebauten Bereich (2020), der mit einem großen Zimmer, neuen Dachfenstern und Laminatboden gestaltet wurde. Ein großzügiges Büro im Westteil, das mit Schreinereinbauten und Laminatboden ausgestattet ist, wird durch eine Galerie mit dem Wintergarten verbunden und bietet eine ideale Arbeitsumgebung.

Die separate Einliegerwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche ist ein zusätzlicher Pluspunkt des Hauses. Sie verfügt über einen separaten Eingang, ein modernes Bad mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche, vorgesehenem Waschtisch und WC. Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit neuen dreifach verglasten bodentiefen Fenstern inklusive Jalousien ausgestattet und bieten Zugang zur Südterrasse. Einige Restarbeiten, wie die Fertigstellung des Bads, des Bereiches vor dem Fenster und die Montage der Heizkörper, sind noch auszuführen.

Der teilweise ausgebaute Keller bietet drei beheizte Zimmer und ein separates Duschbad. Hier ist ausreichend Platz für Hobbyräume, Fitness oder Stauraum.

Ein echtes Highlight ist das zum Anwesen gehörende Wald-Chalet erbaut 1990, das rustikalen Charme und moderne Annehmlichkeiten vereint. Es umfasst ein uriges Stüberl mit Holzeinbauten, einen Deko-Kachelofen, eine voll ausgestattete Küche und ein gemütliches Schlaflager. Das Badezimmer im Untergeschoss ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet, ebenfalls im Untergeschoss befindet sich eine Sauna. Der direkte Zugang zum angrenzenden Wäldchen mit einem idyllischen Bachlauf macht das Chalet zu einem perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber.

Diese Immobilie vereint großzügigen Wohnkomfort mit praktischem Design und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in bester und idyllischer Lage. Einladende Terrassen und ein eingewachsener Garten mit altem Baumbestand versprechen erholsame Momente im Freien. Die Lage ist ein weiteres Highlight. Der nahegelegene Bürgerwald, lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Zudem ist das Stadtgebiet von Eggenfelden leicht zu Fuß erreichbar. Zögern Sie nicht, diese einzigartige Immobilie zu besichtigen und sich von ihrem Potenzial selbst zu überzeugen.

??????? ???????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

??????????????? ??? ????????

Direktoren Villa mit Waldzugang und separatem Wald-Chalet

- Großes Haus, teilweise in Split-Level Bauweise, mit großzügigen Terrassen
- Eingewachsener, Garten mit altem Baumbestand in Südausrichtung
- Separates Wald-Chalet für Ruhe und Erholung bzw. Feiern und weiterer Freizeitgestaltung
- Zugang zum angrenzenden Wald mit Bachlauf
- Separate zum Großteil sanierte Einliegerwohnung im Ostteil des Hauses mit großer Südterrasse
- Erneuerung der Gas-Brennwert-Therme und aller Heizkörper in 2020
- Dachgeschossausbau im Jahr 2020
- 2 Garagen mit sowie extra Stellplätze

Erdgeschoss

- Windfang mit Einbauschränk
- Flur
- Gäste WC
- Waschküche
- Küche aus 2020 mit allen Geräten und Steinarbeitsplatte (Hersteller Karnisch Österreich)
- Esszimmer
- großzügiges Wohnzimmer mit Split Level zum Kaminbereich mit Panoramafenster in den Südgarten und Olsberg Kachelofen, versehen mit originalem Echtholz Parkett, Holzfenster mit Doppelverglasung und elektrischen Jalousien
- Wintergarten beheizt mit Galerie und offenem Kamin
- Schmutzschleuse mit Zugang zur Garage

Obergeschoss/Dachgeschoss

- Schlafzimmer und Kinderzimmer mit separater Ankleide, Holzfenster mit Doppelverglasung teilweise mit Jalousien und neuem Echtholzparket 2020
- Masterbad mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken und Toilette
- Turmzimmer mit Holzdielen und Zugang zum Dachspeicher
- 2020 neu ausgebauter Bereich mit großem Zimmer, neuen Dachfenster und Laminat
- Im Westteil großzügiges Büro Schreieinbauten und Laminatboden mit anschließender Galerie zum Wintergarten

Einliegerwohnung (ca. 50 m²)

- Die Wohnung ist neu saniert, die Arbeiten sind zum Großteil abgeschlossen, zum Teil muss noch das Bad und der Bereich vor dem Fenster fertig gestellt und Heizkörper montiert werden

- Separater Eingang zur Wohnung
 - Bad mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche und vorgesehenem Waschtisch sowie WC
 - Wohn und Schlafzimmer, neue 3-fach verglast Fenster mit Zugang zur Süd-Terrasse und Jalousien
- Keller
- Teilweise ausgebauter und beheizter Keller mit 3 Zimmern, separatem Duschbad
- Wald-Chalet
- Uriges Stüberl mit Holzeinbauten, Deko-Kachelofen und Elektro-Heizung
 - Küche voll ausgestattet
 - Schlaflager
 - Bad mit Dusche, Waschbecken und WC und Sauna im Untergeschoss
 - Direkter Zugang zum anschließenden Wäldchen mit Bachlauf

??????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 237.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 24172029 - 84307 Eggenfelden

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com