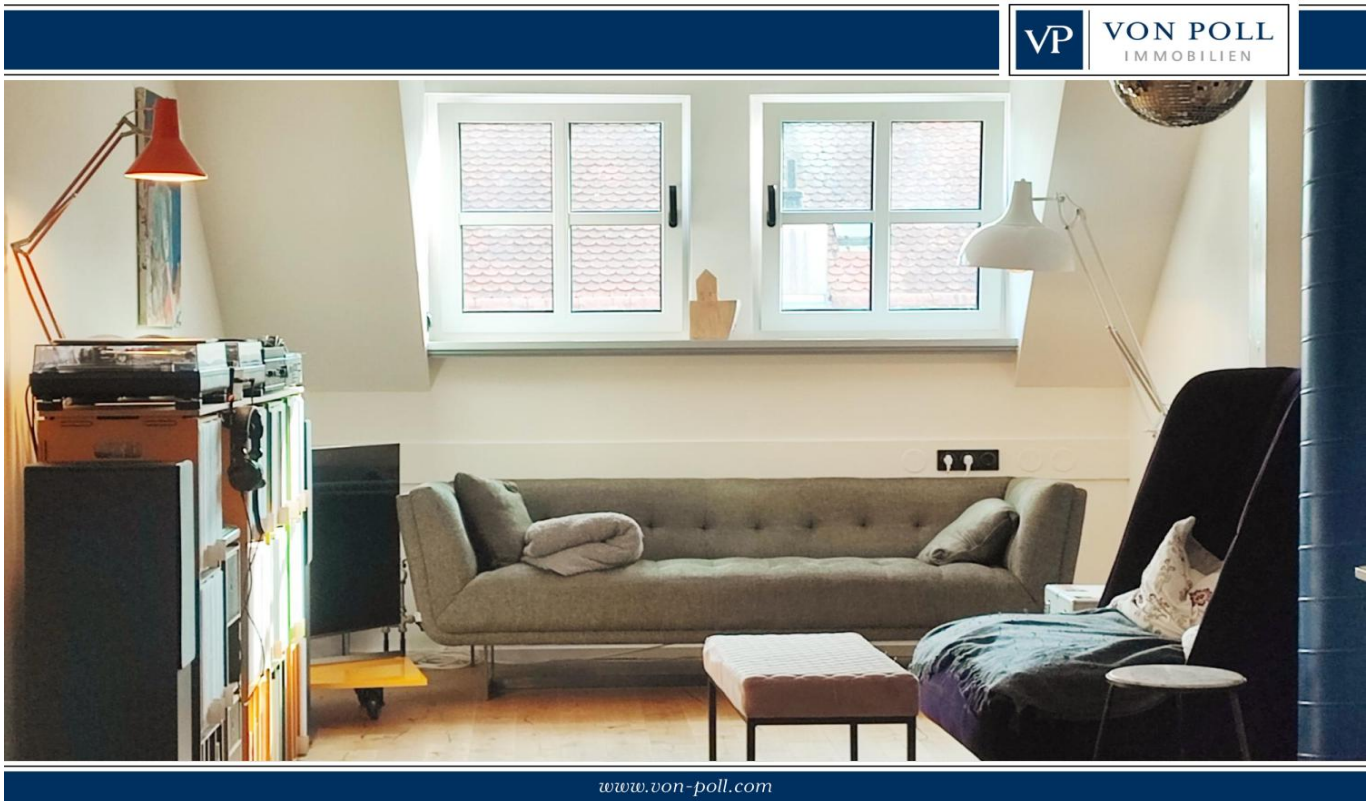
Eggenfelden

Architekten Dachgeschosswohnung im Zentrum von Eggenfelden

??????? ????????: 25172002



???? ??????: 429.000 EUR • ?????????: ca. 140 m² • ???????: 4.5

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

?? ??? ?????

??????? ????????	25172002
?????????	ca. 140 m²
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1989

???? ??????	429.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	???? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.12.2027
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	108.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1989

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

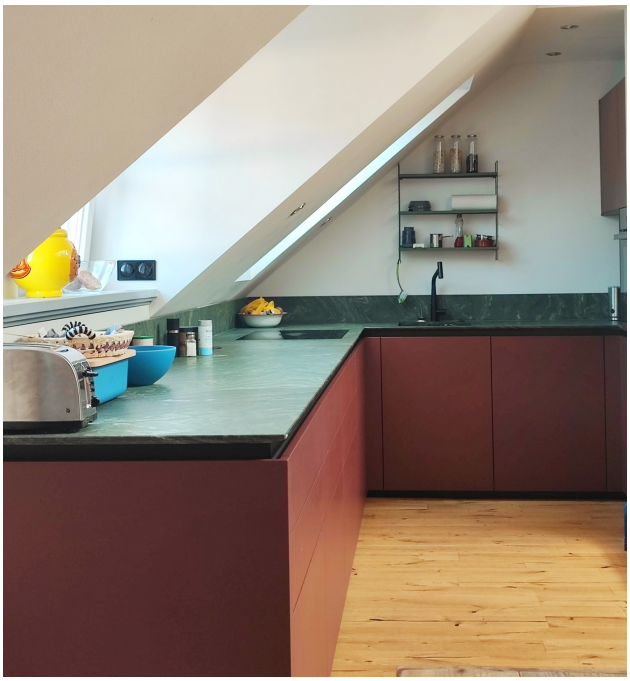
?? ???????

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

?? ???????

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

?? ???????



??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

?? ???????

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

?? ???????

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

?? ???????

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

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

Architekten-Galeriewohnung im Zentrum von Eggenfelden mit Aufzug Diese großzügige Dachgeschosswohnung mit Galerie befindet sich in bester Innenstadtlage von Eggenfelden, nur wenige Gehminuten vom Stadtplatz entfernt. Die Immobilie liegt in einem gepflegten, 1989 erbauten Mehrparteienhaus mit insgesamt sechs Einheiten. Ein Aufzug ist vorhanden, sodass die Wohnung – mit Ausnahme des Galeriegeschosses – weitgehend barrierefrei zugänglich ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² bietet die Wohnung eine offene und lichtdurchflutete Raumgestaltung. Der Wohn- und Essbereich, der sich auf rund 43 m² erstreckt, ist mit hochwertiger Echtholzausstattung versehen und vermittelt eine angenehme Wohnatmosphäre. Die großzügige Verglasung sorgt für optimale Tageslichtverhältnisse. Die untere Ebene der Wohnung umfasst zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie den offenen Wohn- und Essbereich. Das Badezimmer wurde 2022 umfassend saniert und erweitert. Im Zuge dieser Modernisierung wurden nicht nur hochwertige Materialien verwendet, sondern auch die Raumgestaltung optimiert. Zudem wurde eine neue, hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten installiert. Das Galeriegeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich als Bibliothek, Ruheraum oder Home-Office. Darüber hinaus befindet sich hier ein weiteres abgeschlossenes Zimmer, das flexibel genutzt werden kann. Eine innenliegende Treppe verbindet die Hauptebene mit der Galerie und trägt zur offenen Gestaltung der Wohnung bei. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie sind die modernen Dach-Fensterbalkone, die 2022 eingebaut wurden. Sie sorgen für zusätzlichen Lichteinfall und bieten eine attraktive Möglichkeit, frische Luft zu genießen, während Sie gleichzeitig einen wunderbaren Blick über das Zentrum von Eggenfelden genießen können. Ergänzt wird diese Maßnahme durch eine Verschattung der Firstverglasung, die für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Ausstattung und Modernisierungen (2022) •Umnutzung der Fläche von einem Architekturbüro in Wohnraum •Einbau großer Dach-Fensterbalkone zur besseren Belichtung und Belüftung sowie Verschattung der Firstverglasung •Komplette Sanierung und Erweiterung des Badezimmers •Neue Einbauküche mit Miele-Geräten •Anpassung des Grundrisses zur Verbesserung der Raumaufteilung •Decken-Spots in allen Räumen, sodass keine zusätzlichen Deckenleuchten erforderlich sind In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Schulen, Ärzte sowie verschiedene Freizeitangebote. Behörden und eine Bahnhaltestelle sind ebenfalls bequem erreichbar. Durch die zentrale Lage besteht eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die umliegende Infrastruktur. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die ruhige Wohnsituation am Wochenende. Durch die überwiegend gewerbliche Nutzung des Gebäudes genießen Bewohner vor allem an den Wochenenden eine besonders

ruhige und entspannte Wohnatmosphäre. Dies bietet ideale Bedingungen für Erholung und ungestörtes Wohnen inmitten der Stadt, während gleichzeitig eine flexible und vielseitige Nutzung der Räume möglich ist, ohne andere Bewohner zu stören. Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die eine individuell gestaltete Wohnung mit großzügigen Räumen und einer offenen Architektur suchen. Die Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und vielseitiger Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Eine Besichtigung bietet die beste Gelegenheit, sich ein genaues Bild dieser besonderen Dachgeschosswohnung zu machen.

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

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

Architekten Dachgeschosswohnung im Zentrum von Eggenfelden
Wohnungstyp:
- Galeriewohnung mit innenliegender Treppe
Lage:
- Beste Innenstadtlage von Eggenfelden, fußläufig zum Stadtplatz
Gebäude:
- 6-Parteien-Haus
Aufzug:
- Vorhanden (Wohnung bis auf die Galerie weitgehend barrierefrei)
Raumaufteilung:
- Offener Wohn-Essbereich (ca. 43 qm) mit Echtholzausstattung
- 2 Schlafzimmer auf der unteren Etage
- Galeriegeschoss mit Nutzungsmöglichkeiten (Bibliothek, Ruheraum, Home-Office)
- Ein weiteres abgeschlossenes Zimmer im Galeriegeschoss
Ausstattung:
- Decken-Spots in allen Räumen (keine zusätzlichen Deckenleuchten nötig)
- Großzügige Verglasung für optimale Helligkeit
Modernisierungen (2022):
- Umnutzung von Architekturbüro zur Wohnfläche
- Einbau großer Dach-Fensterbalkone & Verschattung der Firstverglasung
-Komplette Sanierung und Erweiterung des Bades
- hochwertige neue Einbauküche mit Miele Einbaugeräten
- Räumliche Veränderungen / Grundrisse vorgenommen
Infrastruktur:
- Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Schulen, Ärzte, Freizeitmöglichkeiten, Behörden, Bahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe
Besonderheiten:
- Keine Standardimmobilie, sondern individuell gestaltete Architekten-Wohnung
- Großzügige, offene Raumgestaltung mit Galeriebrücke und verglasten Dachflächen
- Derzeit eigengenutzt
- Gebäude größtenteils gewerblich genutzt, daher vor allem am Wochenende sehr ruhig und ungestört

??????? ????????: 25172002 - 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.

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 25172002 - 84307 Eggenfelden

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

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

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39 ?????????? Rottal-Inn
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com