Egglkofen

Modern. Lichtdurchflutet. Naturnah. – Dieses junge Haus bringt Lebensqualität auf den Punkt

Número da propriedade: 25338005

PREÇO DE COMPRA: 639.000 EUR • ÁREA: ca. 156,94 m^2 • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 529 m^2

Número da propriedade: 25338005 - 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: 25338005 - 84546 Egglkofen

Numa vista geral

Número da propriedade	25338005
Área	ca. 156,94 m²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2014
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	639.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Aquecimento de distrito
Certificado Energético válido até	11.04.2035
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	59.40 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

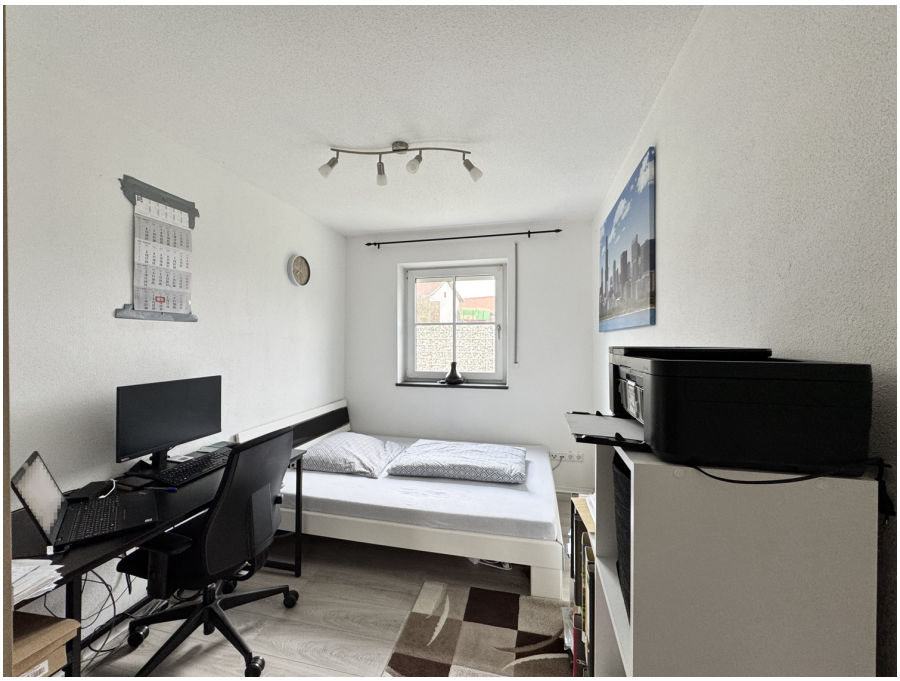
O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel



Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

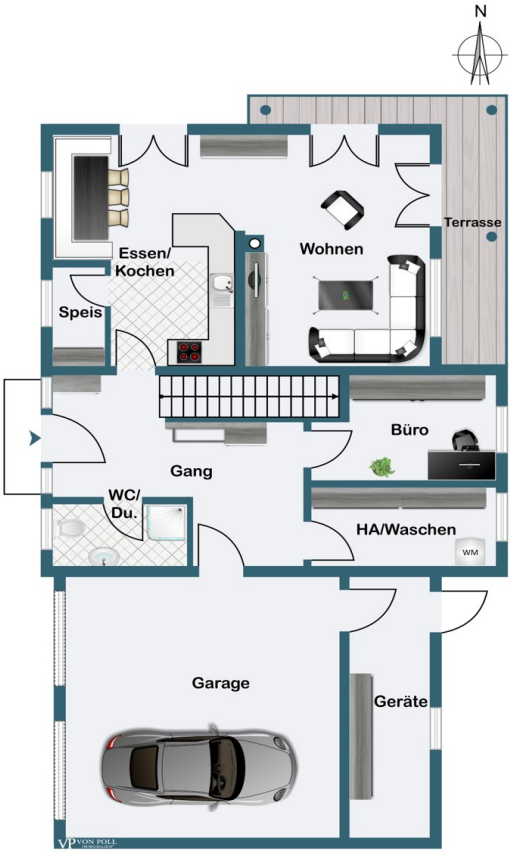
O imóvel

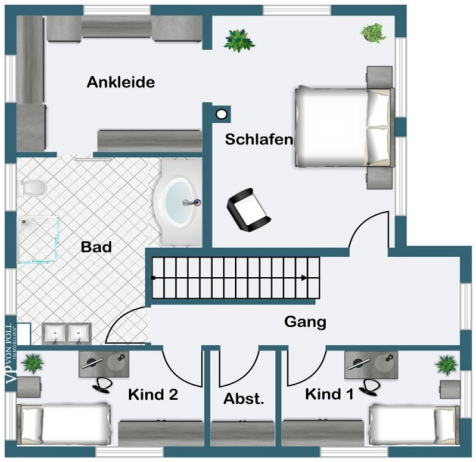
Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

O imóvel

Número da propriedade: 25338005 - 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: 25338005 - 84546 Egglkofen

Uma primeira impressão

Modern. Lichtdurchflutet. Naturnah. – Dieses junge Haus bringt Lebensqualität auf den Punkt Dieses moderne und stilvolle Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2014, überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einer offenen und einladenden Raumgestaltung sowie einem großzügigen Wohnkonzept auf ca. 157 m², die so gut wie keine Wünsche offenlassen. Bereits bei Betreten des Hauses wird deutlich, wie sorgfältig und harmonisch hier geplant wurde: Der helle Eingangsbereich öffnet sich direkt zum offenen Koch- und Essbereich mit weitläufigem Wohnbereich – dem kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Trotz der offenen Gestaltung sind die Bereiche geschickt optisch voneinander getrennt, sodass der Wohnbereich als eigener, ruhiger Rückzugsort dient. Diese durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Freiraum und einem echten Wohlfühlcharakter. Eine praktische Speisekammer sorgt zusätzlich für Ordnung und Stauraum. Der Boden im Haus ist überwiegend mit hellem Feinsteinzeug ausgestattet, was den Räumen eine moderne und freundliche Ausstrahlung verleiht. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Büro, das sich flexibel auch als Gästezimmer nutzen lässt. Ebenfalls auf dieser Ebene liegen der Heiz- und Waschraum sowie der direkte Zugang zur großen Doppelgarage mit Sichtdachstuhl und integriertem Geräte- und Werkstattbereich. Die Garage ist sowohl vom Hausinneren als auch vom Garten sowie von der Vorderseite des Hauses aus erreichbar, was kurze Wege im Alltag ermöglicht. Auch das Obergeschoss überzeugt mit einer klar strukturierten und zugleich wohnlichen Aufteilung. Das großzügige Schlafzimmer mit offener Ankleide folgt auf den langen Flur und bietet direkten Zugang zum außergewöhnlich großen Badezimmer. Die luxuriöse Ausstattung mit bodengleicher Dusche samt stilvoller Glasfront, Badewanne und viel Tageslicht verleiht dem Raum eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Zwei weitere, helle Kinderzimmer sowie eine praktische Abstellkammer runden das Raumangebot ideal ab. Aber auch technisch ist dieses Zuhause zukunftssicher und gut gerüstet. Die Nahwärmeversorgung durch eine Hackschnitzelheizung sorgt für nachhaltige Wärme im Haus und auf dem Dach befindet sich bereits eine 9,62 kWp PV-Anlage gekoppelt mit einem 7 kWh Speicher samt Notstrombox. Der liebevoll angelegte Garten umgibt das Haus auf zwei Seiten und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die große, überdachte Terrasse bietet viel Platz für gemeinsame Stunden im Freien. Ein gepflasterter Bereich – ideal für einen Aufstellpool oder eine Feuerstelle – verleiht dem Außenbereich zusätzlich eine stimmungsvolle Note und macht ihn zu einem besonderen Ort für laue Sommerabende oder gemütliche Herbsttage. Einziehen und wohlfühlen – dieses Haus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Architektur und viel Raum für Ihre persönlichen Wohnideen. Interesse geweckt? Im nächsten Schritt bitten wir Sie, eine schriftliche Anfrage (über Immobilienportal, Homepage oder E-Mail)

mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu senden. Gerne vereinbaren wir anschließend einen Besichtigungstermin, um gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

Tudo sobre a localização

Egglkofen ist eine charmante Landgemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und liegt unmittelbar an der Grenze zum niederbayerischen Landkreis Landshut. Die idyllische Lage inmitten einer sanften Hügellandschaft, umgeben von Feldern, Wäldern und kleinen Bachläufen, macht den Ort zu einem echten Rückzugsort mit hoher Lebensqualität – perfekt für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen. Als nördlichste Gemeinde des Landkreises gehört Egglkofen zur Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt-Sankt Veit. Mit seiner gewachsenen Dorfstruktur, einer lebendigen Gemeinschaft und einem intakten Vereinsleben vermittelt der Ort ein starkes Gefühl von zuhause. Hier kennt man sich noch, schätzt den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und genießt das Leben im Grünen. Für Familien ist Egglkofen besonders attraktiv: Eine Kinderkrippe, ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind direkt vor Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen wie Mittelschule, Realschule und Gymnasium befinden sich in den nahegelegenen Städten Neumarkt-Sankt Veit, Vilsbiburg, Waldkraiburg und Mühldorf am Inn. Diese sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen. Auch im Bereich Freizeit hat Egglkofen einiges zu bieten. Zahlreiche Vereine – von Sport über Musik bis hin zu Tradition und Brauchtum – sorgen für ein vielseitiges Freizeitangebot und eine aktive Dorfgemeinschaft. Sportplätze, Spielplätze, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Veranstaltungen laden Jung und Alt zur Teilnahme ein und schaffen eine lebendige, generationsübergreifende Atmosphäre. Trotz der ländlichen Lage ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet: Die Bundesstraßen B299 und B388 führen direkt durch die Region und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Städte Landshut, Mühldorf, Eggenfelden und Vilsbiburg. Der Autobahnanschluss zur A94 (München–Passau) ist in weniger als 15 Minuten erreichbar und eröffnet eine schnelle Verbindung in Richtung Münchner Osten – ideal für Berufspendler. Die Fahrt nach München dauert mit dem Auto rund eine Stunde, auch die öffentlichen Verkehrsmittel bieten regelmäßige Verbindungen über den nahegelegenen Bahnhof in Neumarkt-Sankt Veit. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen nach Mühldorf, Landshut, Passau und Salzburg. Selbst internationale Mobilität ist gegeben: Der Flughafen München ist mit dem Auto in rund einer Stunde erreichbar, der Flughafen Salzburg in etwa 90 Minuten. Egglkofen bietet damit eine ideale Kombination aus ländlicher Lebensqualität, familiärem Umfeld und gleichzeitig guter regionaler wie überregionaler Anbindung. Ein Ort, an dem man nicht nur wohnt – sondern wirklich lebt. Entfernungen von Egglkofen nach: Neumarkt-Sankt Veit: 5 km Vilsbiburg: 10 km Mühldorf a. Inn: 20 km Eggenfelden: 25 km Landshut: 31 km Chiemsee (Seebruck): 60 km München: 80 km Passau: 90 km Salzburg: 95 km Regensburg: 95 km

Número da propriedade: 25338005 - 84546 Egglkofen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 59.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25338005 - 84546 Egglkofen

Pessoa de contacto

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

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com