

Eggenfelden

# Neubau Villa im modernen Design kombiniert mit Eleganz, Luxus und Funktionalität

????????? ??????????: 25172001



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

?????????: ca. 294 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 943 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

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

???????? ??????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ??? ??????

|                               |                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????           | 25172001                                              |
| ???????????                   | ca. 294 m²                                            |
| ?????????                     | 7                                                     |
| ?????????? ????<br>?????????? | 6                                                     |
| ??????????                    | 3                                                     |
| ???? ?????????????            | 2022                                                  |
| ????? ?????????????           | 2 x ???????????<br>????? ????????????,<br>1 x ??????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????                   | ????????<br>??????????????                                                            |
| ??????                         | ?????                                                                                 |
| ??????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????<br>????????????       | ??????                                                                                |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 48 m²                                                                             |
| ??????                         | ???????, WC<br>????????????, ?????,<br>????????????<br>???????, ????????              |

??????? ???????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

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

|                                                    |                                          |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ELECTRICITY                              | ???????? ???????<br>????????????                                              | 18.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.07.2033                               | ????????????<br>????????????????<br>????????????                              | A+            |
| ????? ???????????                                  | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2023          |

??????? ?????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ????????





**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](http://www.von-poll.com/landkreis-rottal-inn)

??????? ?????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



???????? ??????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



???????? ??: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ???????



???????? ?????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



???????? ?????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ???????



???????? ?????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ?????????



??????? ???????? : 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



??????? ???????? : 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



???????? ??: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ???????



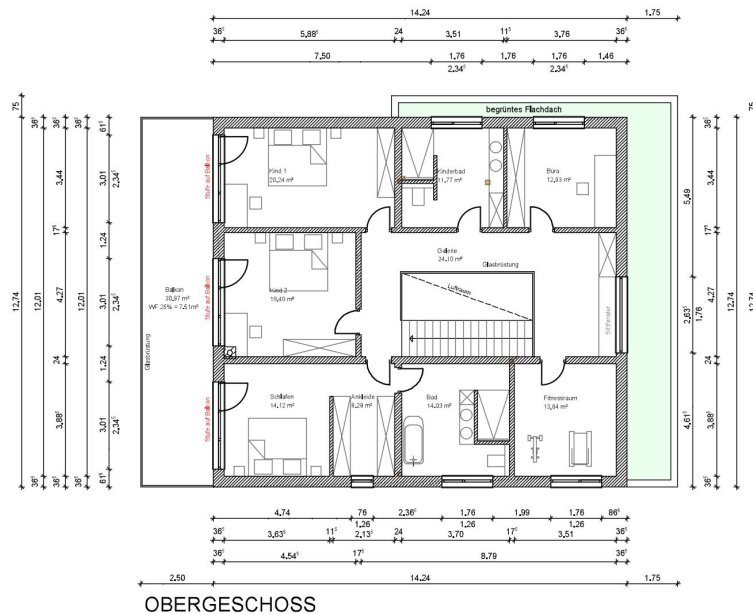
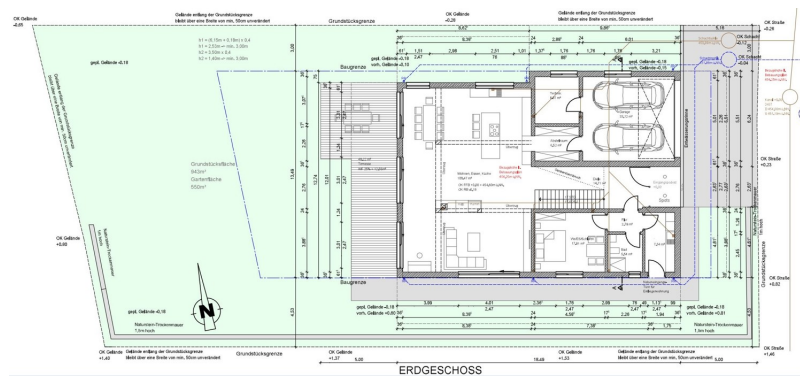
??????? ?????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

?? ????????



???????? ?????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht eine beeindruckende Villa mit etwa 307 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 943 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Diese im Jahr 2022 fertiggestellte Immobilie befindet sich im neuwertigen Zustand und bietet höchsten Wohnkomfort in einem modernen Neubaugebiet am Rande von Eggenfelden, nahe dem Krankenhaus. Die ruhige, familiäre Siedlung und die ausgezeichnete Nachbarschaft, kombiniert mit der Randlage der Siedlung, gewähren einen freien Blick über die umliegenden Felder. Erdgeschoss – Eleganz und Funktionalität Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Galerie und einer freitragenden Kragarmtreppe, die in das Obergeschoss führt. Das Erdgeschoss umfasst zudem einen Gästebereich mit separatem Schlafzimmer und Duschbad sowie einen Hauswirtschaftsraum mit eigenem Zugang. Zentraler Punkt dieses Geschosses ist der über 100 m<sup>2</sup> große Wohn-Ess-Küchenbereich. Ein freischwebender Kamin mit Feuertisch aus Granit Nero Assoluto trägt zur gehobenen Atmosphäre bei. Die hochwertige Einbauküche ist mit einer Keramikarbeitsplatte, einem Liebherr Weinkühlschrank, einem Bora Kochfeld, Wärmeschubladen, Einbaumikrowelle, Backofen und einem Einbau-Kaffeevollautomaten versehen. Eine integrierte Speisekammer bzw. Abstellraum ergänzt die Ausstattung. Raffstores und teilweise installierte Fliegengitter sorgen für optimalen Komfort. Obergeschoss – Luxus und Komfort Im Obergeschoss befinden sich fünf weitere Zimmer, darunter ein Master Bedroom mit EnSuite-Ankleide und ein exklusives Masterbad. Dieses ist mit Dornbach Armaturen, Villeroy & Boch Keramik und einer freistehenden Wanne hervorragend ausgestattet. Ein separates Bad mit Dusche und Doppelwaschtisch ergänzt die Etage, wobei alle Bäder mit Bad-Möbeln ausgestattet sind. Die Fenster im Obergeschoss sind mit Jalousien zur Verdunklung ausgestattet. Zudem erreicht man von den Schlaf- bzw. Kinderzimmern die große Terrasse über die gesamte Hausbreite mit verglaster Brüstung. Ein Sitzfenster auf der Galerie bietet einen zusätzlichen ruhigen Rückzugsort. Höchste Energieeffizienz und moderne Haustechnik Weitere Merkmale der Villa sind die Energieeffizienzklasse A+ als KfW-55 Haus sowie eine Entkalkungsanlage. Die Luft/Wasser-Wärmepumpe Kermi x-change® dynamic AW E sorgt gemeinsam mit der Zentral- und Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Dreifachverglasung und flächendeckende Decken-Strahler/ -Spots komplettieren das stimmige Ausstattungsbild. Außenbereich – Großzügig und durchdacht Ein Terrasse im Erd- sowie Obergeschoss bietet zusätzlichen Freiraum im Außenbereich des Hauses. Die Villa verfügt über eine Doppelgarage mit angrenzendem Technikraum, jeweils mit Fenstern versehen. Zudem ist eine Poolvorbereitung mit vorhandenen Anschlüssen im Garten bereits installiert. Die Immobilie profitiert von einer ruhigen und dennoch zentralen Lage mit freiem Blick auf die angrenzenden Felder. Die hochwertige Ausstattung,

kombiniert mit dem durchdachten Raumkonzept aus sieben Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer und drei Bäder, bietet idealen Wohnkomfort für Familien oder Paare. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieser modernen Villa selbst zu erleben. Das Objekt beeindruckt durch seine Ausstattung und Lage und könnte Ihr neues Zuhause werden.

??????? ???????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

## ??????????????? ??? ????????

Großzügige Neubau Villa im modernen Design mit beeindruckendem Wohn-Ess-Küchen-Bereich!

Erdgeschoss:

- Empfangsbereich mit Galerie
- Freitragende Kragarmtreppe
- Gästebereich mit Schlafzimmer und Duschbad
- Hauswirtschaftsraum mit separatem Zugang
- Imposanter Wohn- Ess- Küchenbereich (über 100 m²)
- Kamin mit Feuertisch aus Granit Nero Assoluto
- Hochwertige Einbauküche mit:
  - Keramikarbeitsplatte
  - Liebherr Weinkühlschrank
  - Bora Kochfeld
  - Wärmeschubladen
  - Einbaumikrowelle
  - Backofen
  - Einbau-Kaffeefullautomat
- Raffstores und teilweise Fliegengitter

Obergeschoss:

- 5 Zimmer, darunter:
  - Master Bedroom mit EnSuite Ankleide
  - Masterbad mit Dornbach Armaturen, Villeroy & Boch Keramik und freistehender Wanne
- Separates Bad mit Dusche und Doppelwaschtisch
- Bäder inkl. Badmöbel
- Jalousien
- Sitzfenster auf der Galerie

Weitere Merkmale:

- Energieeffizienzklasse A+ / KFW-55 Haus
- Entkalkungsanlage
- Luft/Wasser Wärmepumpe Kermi x-change® dynamic AW E
- Decken-Strahler/ -Spots im gesamten Haus
- Dreifachverglasung
- Fliegengitter

??????? ???????: 25172001 - 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 charmananten 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.

??????? ???????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 18.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ?????????: 25172001 - 84307 Eggenfelden

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

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

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39 ??????????? Rottal-Inn

E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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