

## Egglkofen

# Exklusives Landhaus mit Einliegerwohnung, Gewerbefläche und weitläufigem Grundstück

????????? ??????????: 24338012-01



???? ??????: 1.145.000 EUR • ??????????: ca. 266,28 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 2.098 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

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

???????? ?????????: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????  | 24338012-01               |
| ???????????         | ca. 266,28 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????      |
| ?????????           | 10                        |
| ???????????? ???    | 6                         |
| ??????????          |                           |
| ??????????          | 3                         |
| ????? ????????????? | 1983                      |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????? ???        |
|                     | ?????????????, 6 x        |
|                     | ????????????? ?????       |
|                     | ?????????????, 5 x        |
|                     | ???????                   |

|                      |                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 1.145.000 EUR                                                                               |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises       |
| ????? ?????????????  | 2014                                                                                        |
| ?????????            | ???????                                                                                     |
| ??????????????       |                                                                                             |
| ???????????????????? | ca. 58 m <sup>2</sup>                                                                       |
| ??????               | ????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>??????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |

???????? ?????????: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

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

|                                                     |                             |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                       | ???????                                                                      | 151.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 28.09.2031                  | ?????????????<br>?????????????                                               |                |
| ????? ???????????                                   | ?????                       | ????????????<br>?????????????<br>????????????                                | E              |
|                                                     |                             | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1982           |

??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ?????????: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ?????????: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ????????



??????? ??????: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

?? ???????



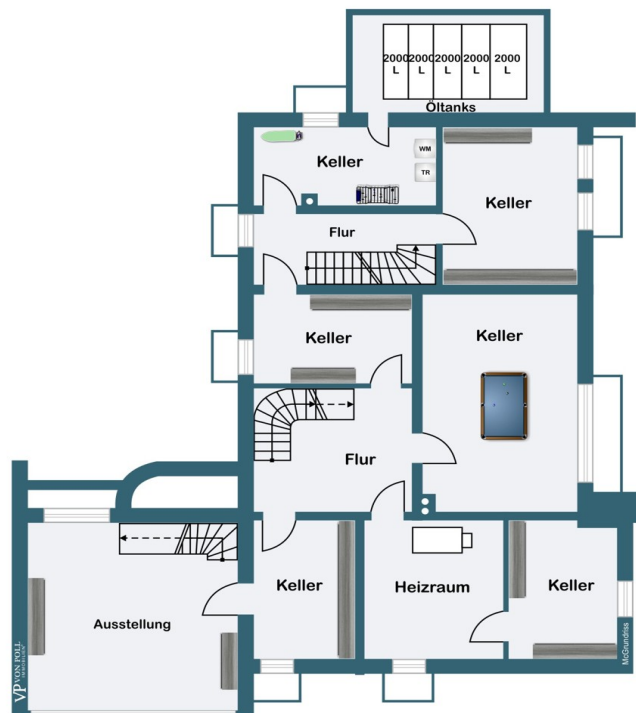
??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

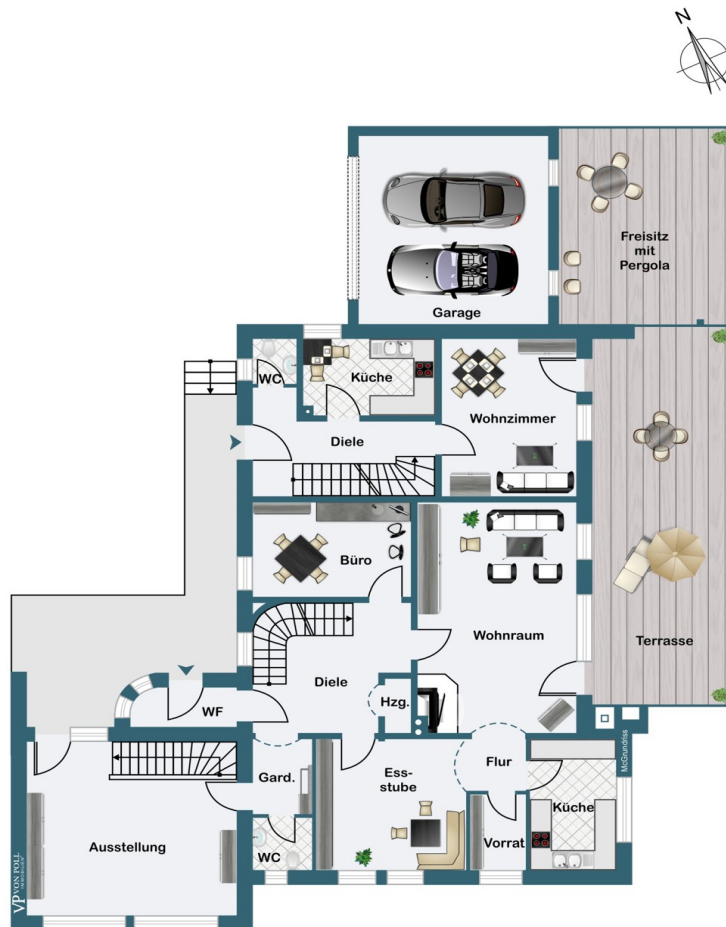
?? ????????

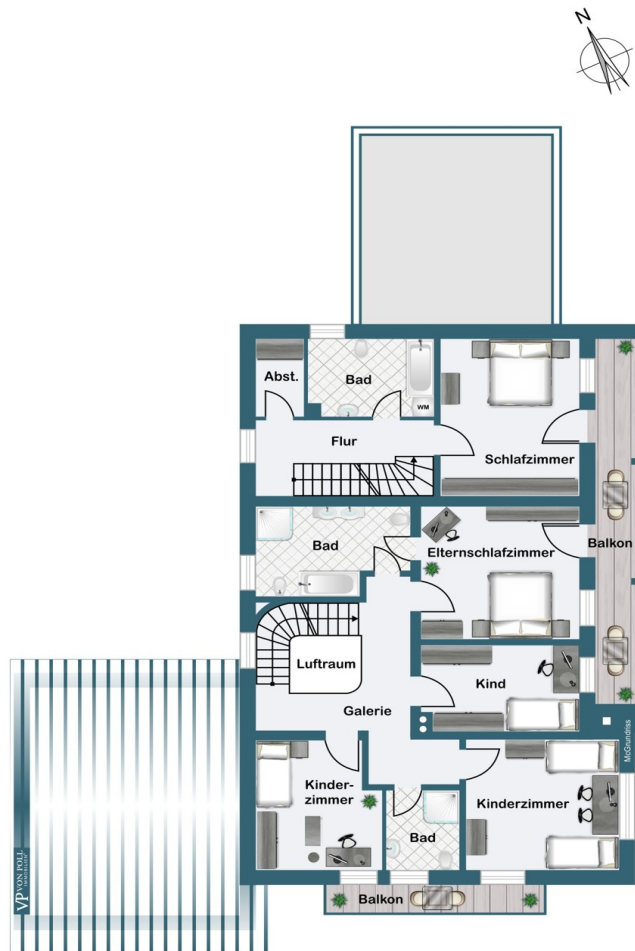


??????? ???????? : 24338012-01 - 84546 Egglkofen

???????







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

??????? ?????????: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

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

Exklusives Landhaus mit Einliegerwohnung, Gewerbeeinheit und weitläufigem Grundstück Willkommen in diesem imposanten Einfamilienhaus mit großzügiger Einliegerwohnung, eigener Gewerbeeinheit, Lagerflächen und umfangreichen Baureserven. Im Jahr 1982/83 in solider Ziegelbauweise (ca. 50 cm Wandstärke) errichtet, finden Sie hier eine harmonische Verbindung von komfortablem und gehobenem Wohnen und viel Fläche für Ihr eigenes Gewerbe. Mit einer weitläufigen Grundstücksfläche von ca. 2.098 m<sup>2</sup> und einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 325 m<sup>2</sup> ist dieses Anwesen ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein exklusives und großzügiges Zuhause und eine Heimat für ein florierendes Gewerbe suchen. Raumaufteilung und Ausstattung Das Haupthaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich ein repräsentativer Eingangsbereich mit freitragender Natursteintreppe, ein Gäste-WC, ein Büro, ein ausgedehntes Wohnzimmer, eine abgeschlossene Küche mit separatem Speis und ein elegantes Esszimmer. Der Büroanbau, der derzeit gewerblich als Ausstellungs- und Büroraum genutzt wird, kann flexibel anderweitig genutzt werden und wird durch eine weitere Ausstellungsfläche im Untergeschoss ergänzt. Im Obergeschoss finden Sie vier komfortable Schlafzimmer und zwei vollwertige Bäder. Zwei großzügige Balkone auf der Süd- und Westseite bieten einen herrlichen Blick ins Grüne und laden zum Verweilen ein. Die Einliegerwohnung, die eher einer kleinen Haushälfte ähnelt, verfügt über ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss gibt es ein geräumiges Wohnzimmer, eine separate Küche mit Essecke und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne sowie einen kleinen Abstellraum. Einer der beiden Balkone erstreckt sich nahezu über die gesamte Südseite und ist direkt vom Schlafzimmer ELW aus zugänglich. Ausbaupotenzial und besondere Merkmale Das Anwesen bietet ein enormes Potenzial für Erweiterungen. Im ausbaufähigen Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, das bequem über das Treppenhaus zugänglich ist, sind alle notwendigen Leitungen bereits vorhanden. Darüber hinaus bestehen auf dem weitläufigen Grundstück weitere Baureserven. Der vollständig unterkellerte Bereich des Hauses bietet zusätzlichen Raum. Ein Highlight ist der wunderschön eingewachsene, nicht einsehbare, Gartenbereich mit einer riesigen Terrasse und einem offenen Kamin. Ein Gartenhaus mit Strom- und Wasseranschluss sowie eine gemütliche Laube laden zum Entspannen ein. Hochwertige Ausstattung und Sicherheit Das Anwesen ist mit einer modernen Öl-Zentralheizung (2014) ausgestattet, die in der Warmwasseraufbereitung durch eine Solaranlage unterstützt wird. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt, und die Böden bestehen aus hochwertigen Fliesen, Marmor und Parkett. Ein uriger und formschöner Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme in der Übergangszeit. Die

Holzfenster sind teilweise dreifach verglast (zur Straßenseite) und tragen zur hervorragenden Wärmedämmung bei. Ein umfassendes Sicherheitssystem bietet zusätzlichen Schutz und sorgt für ein ruhiges Wohngefühl. Garagen und Lagerflächen  
Eine Doppelgarage mit Schmiergrube und Lagermöglichkeiten sowie eine große Lagerhalle bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und diverse Nutzungen. Hier können Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ideal realisiert werden. Fazit Dieses exklusive Anwesen bietet einer großen Familie ein liebevolles Zuhause in grüner Umgebung und exzellenter Sichtbarkeit für Ihr Gewerbe und lässt keine Wünsche offen. Es ist ideal für Käufer, die ein gehobenes und großzügiges Wohnambiente schätzen. Der Energieausweis ist in Bearbeitung. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Raum, Komfort und Eleganz begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

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

Egglkofen ist die nördlichste Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und grenzt unmittelbar an den Landkreis Landshut. Rund um die Stadt können Sie die schöne Landschaft mit viel Natur genießen, die großartige Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge oder spannende Wandertouren bietet. Ein besonderes Highlight ist die Heiligkreuzkapelle, die auf einer künstlichen Anhöhe am westlichen Rand des Schlossparks Egglkofen liegt und deren bauzeitliche Gestalt unverändert erhalten ist. Aber auch das Schloss Egglkofen, ein historisches Kulturerbe, ist einen Besuch wert. Durch die hervorragende Infrastruktur bietet der malerische Ort ein komfortables Leben mit kurzen Wegen. Gemeindekindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Des Weiteren bietet Egglkofen ein vielseitiges Freizeitangebot. Ob Sportfans im Fußballverein oder Kulturbeführte im Theaterverein, es ist sicherlich für jeden etwas dabei. Vom Ortsrand Egglkofen bis zum Autobahnanschluss Mühldorf-Nord beträgt die Fahrzeit mit dem Auto weniger als 15 Minuten, und den Osten der Landeshauptstadt München erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Die Gemeinde verfügt außerdem über einen eigenen Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Mühldorf, Landshut, Salzburg und mit der Rottalbahn nach Passau. Nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt liegt die kleine Stadt Neumarkt St. Veit. Diese bietet eine sehr gute Nahversorgung mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien, einer Tankstelle und vielem mehr. Außerdem finden Sie dort Ärzthäuser, Apotheken, weiterführende Schulen, unter anderem auch eine Musikschule, ein beliebtes Freibad, zahlreiche Vereine und Fitnessstudios sowie Restaurants und Gasthöfe. Auch nur einen Katzensprung entfernt liegt die charmante Stadt Vilsbiburg, die zum niederbayerischen Landkreis Landshut gehört. Ihren Namen erhielt die Stadt durch den Fluss Vils, der durch sie fließt. Hier finden Sie ebenfalls alles, was man zum Leben braucht. Unter anderem hat Vilsbiburg eine Realschule sowie ein Gymnasium. Golfclub, Theater und Kino sind dort auch zu finden.

??????? ???????: 24338012-01 - 84546 Egglikofen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 24338012-01 - 84546 Egglkofen

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

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

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

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

---

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