

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eggenfelden

**Preisreduzierung - Modernes Niedrigenergiehaus in  
Massivbauweise mit PV-Anlage, Garten und Sauna**



Objekt-Nr. OM-367227

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr G.D.  
Mobil: 0173 6501418

84307 Eggenfelden  
Bayern  
Deutschland

|                   |                    |                |                 |
|-------------------|--------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr           | 2020               | Übernahmedatum | 01.05.2026      |
| Grundstücksfläche | 773,00 m²          | Zustand        | Neuwertig       |
| Etagen            | 2                  | Schlafzimmer   | 3               |
| Zimmer            | 5,00               | Badezimmer     | 2               |
| Wohnfläche        | 148,00 m²          | Garagen        | 1               |
| Nutzfläche        | 53,00 m²           | Carports       | 1               |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme | Stellplätze    | 4               |
| Übernahme         | ab Datum           | Heizung        | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Design-Villa: Stil, Raum & Technik vereint

Die im Dezember 2020 erstbezogene moderne 5-Zimmer Villa im Toskana-Stil besticht durch einen durchdachten, komfortorientierten Grundriss, eine neu- und hochwertige moderne Ausstattung sowie durch eine wunderschöne, zentrale und absolut grüne Lage – ruhig und doch mit perfekter Infrastruktur. Lichtdurchflutet und rundum hell präsentiert sich das Haus als Erholungsoase mit Außensauna für Paare mit großem Süd- und Westterrassenbereich und angrenzendem Garten (ca. 350 m²) mit Weitblick! Ein einladender Welcome-Bereich (Diele) gehört ebenso zu der auf gut 148 m² verteilten Wohnfläche wie auch die Herzstücke der Immobilie, der geräumige Wohn-Essbereich mit Kamin und offenem Küchenbereich. Zwei große Schlafzimmer, eine begehbare Ankleide sowie ein weiteres Zimmer komplettieren das ideale Raumangebot.

Der private Garten mit zwei großen, ideal ausgerichteten Süd- und Westterrassen (ca. 70 qm) mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen und Entspannen ein und garantiert Naturliebhabern einen perfekten Rückzugsort fernab des städtischen Trubels!

Zum Haus gehören ferner ein Nebengebäude mit Technik- sowie Geräteraum, vier zusätzliche Außenstellplätze, ein direkter Carport am Hauseingang und eine moderne Einzelgarage (Starkstrom-Anschluss für E-Auto).

Das neue Eigenheim ist zusätzlich mit hochwertigen, schreinerangefertigten Einbauschränken sowie einem hervorragenden Lichtsystem (teils IR-Bewegungsmelder) ausgestattet und steht nach Absprache kurzfristig zum Einzug zur Verfügung – Ready to live!

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer individuellen Besichtigung.

- Wohngesunde, solide Bauweise, ansprechende Architektur
- Zukunftsorientiertes Energiekonzept – ökologisches „Niedrigenergie-Haus“ KfW55 mit Endenergiebedarf 20,5 kWh/m²a
- Nachhaltiges und einheimisches Baumaterial
- Großzügiger komfortorientierter Grundriss – absolut lichtdurchflutet durch 22 raumhohe Fenstertüren im Haus
- Toller und fachgerecht bepflanzter Garten mit ca. 350 m²
- Ansprechende Raumhöhen (bis zu 4 m)
- Einladender Welcome-Bereich (Diele)
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (Bora, Siemens) von Nolte Interliving
- Maßangefertigte Einbauschränke in Diele und Treppe
- Massiver Echtholzparkettboden in allen Räumlichkeiten (außer Speisekammer, WCs und Technikräume)
- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Lichtsystem teils mit IR-Bewegungsmelder (außen und innen)
- Moderne Wellnessbäder (Markenarmaturen, Fliesen), Gäste-WC mit Walk-in-Dusche
- beheizbare Außendusche bei der Sauna (beheizt)
- 15 kwp PV-Anlage mit großem Batteriespeicher (automat. Notstrombetrieb bei Ausfall)
- Diverse Schreinereinbauten mit großen Einbauschränken
- u.v.m.

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé angeführten Informationen beruhen auf sorgfältig ermittelten Angaben. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden.

## Ausstattung

- \* 5 Zimmer zzgl. Carport, Einzelgarage sowie 4 weitere Außenstellplätze
- \* Garagenboden sowie alle Technik- und Geräteraumböden mit hochwertiger 3-K-MIPA Bodenbeschichtung in 2024 ausgestattet
- \* Terrasse und Garten in Süd- / Westausrichtung mit ca. 70 qm Gesamtfläche in Feinstein-/Douglasienholz-Ausführung mit Granitleistenabschluss
- \* Französische Balkon im gesamten Obergeschoss in Edelstahl
- \* Ressourcenschonende, hocheffiziente Luft-/Wärmepumpe
- \* Fußbodenheizung in allen Innenräumen, getrennt regelbar
- \* Fenster mit Dreifachverglasung, Kunststoff anthrazitfarben innen/aussen
- \* Elektrisch gesteuerte Rollläden in allen EG-Räumen und teilweise im OG
- \* Farblich abgestimmte Innenplissees an 14 Fenstertüren im Haus
- \* Separate Ankleide neben dem Master-Schlafzimmer ausgestattet mit zwei Schiebetürenschränken
- \* Carport, Terrassenbereich Nord sowie das Holzlager außen beleuchtet mit Passiv-Infrarot-Sensor
- \* Großes Terrassendach in massiver PRIME-Aluminiumausführung 6x3,5 m inkl. dimmbarer LED-Beleuchtung Lichtfarbe warmweiß sowie Unterdachbeschattung Markise mit Somfy Funkmotor mit Sonderfarbe mintgrün
- \* Regenwasserzisterne mit ca. 4.000 ltr. Volumen, Überlaufschutz und elektrischem Hauswasserwerk Fa. Einhell
- \* Traufstreifen mit edlem Granitbruch und Granitleisten umlaufend um das Haus eingefasst
- \* Komplette Gartenneuanlage mit Bepflanzungen komplett neu in 2023 durch regionalen Fachbetrieb, Beeteinfassungen sowie Schotterbeete in Granitleisten geflammt eingefasst
- \* Integrierte Deckenspots im Dielen- und Küchenbereich
- \* Hochwertige Echtholz-Parkettböden in Eichenholz-Fischgrätverband im kompletten Innenbereich verlegt(ausgenommen Bäder und HWR EG)
- \* Edle Sanitärausstattung mit teils XL 120x60 cm großen Fliesenformaten im Boden- und Duschbereich, freistehende Badewanne im Sonderformat
- \* Duschabtrennung glanzverchromt, Timeless-Glas, zwei Rainshower-Duschen im Gäste-WC und Masterbad (OG)
- \* Wandfliesen im Waschtischbereich Gäste-WC im Barcelona-Stil
- \* Einbauschränke in Schreinerqualität in Maßanfertigung unterhalb der freischwebenden Treppe in der Diele
- \* Einzigartiges Unikat-Wanddesign im venezianischen Stil mit Metalleffekt im Treppenaufgang und Gästezimmer (Produkte von Novacolor Italien)
- \* 380V-Anschluss in der Einzelgarage

\* Raumakustisches Konzept im Wohnbereich zur Optimierung des Raumklangs zum Betrieb von High-End-Stereoanlagen (Fa. HOFA Akustik; Akustiksegel im Hörbereich)

\* Einfache Nachrüstung Wallbox durch direkt angrenzenden Elektroraum

\* Überdachtes Holzlager neben der Außensauna für bis zu 5 cbm Holz

\* Hochwertige Gartenzäune in edler Aluminiumqualität der Fa. Zaunzar München sowie Doppelstabmattenzäune rund um das Haus (haustiergeeignet)

\* ABUS-HomeTec Türschlossantrieb Bluetooth mit Fernbedienung

\* u. v. m.

•Energieeffizienzklasse A+ / KfW-55-Standard

•Hochmoderne Luft-/Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen

•Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden

•PV-Anlage Fa. E3DC X10 compact mit 15 kWh DC-Leistung und 14 kW-Li-Ion- Speicher (Notstrom-Modul inkludiert)

•ABUS-HomeTec Bluetooth-Türschloss mit Fernbedienung und Tastatur

•Hochwertige Gartenzäune in Aluminiumqualität und haustiergeeignetem Doppelstabmattenzaun um das gesamte Anwesen

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Eggenfelden, die größte Stadt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn, vereint urbanen Komfort mit ländlicher Idylle. Mit ihrer hervorragenden Infrastruktur und hohen Lebensqualität ist die Stadt ein idealer Wohnort für Familien und Berufstätige. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie München, Passau und Landshut.

In Eggenfelden finden Sie eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot, das das Leben bereichert. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was für zusätzliche Lebensqualität sorgt.

Freizeit- und Naturliebhaber kommen in dieser charmanten Stadt voll auf ihre Kosten: Zahlreiche Rad- und Wanderwege durchziehen die reizvolle Umgebung, während das nahegelegene Rottaler Bäderdreieck mit seinen renommierten Thermen zum Entspannen und Erholen einlädt.

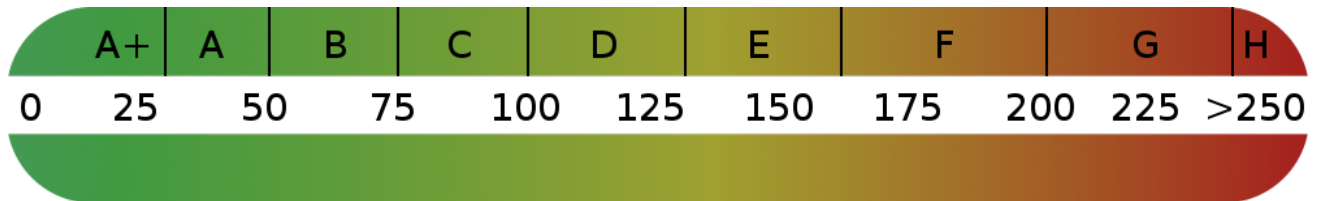
Die Toskana-Villa in der ruhigen Wohngegend von Eggenfelden-West (Rott am Wald) bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Stadtnähe. In nur drei Minuten erreichen Sie das Einkaufsareal „Am Schellenbruckplatz“ mit etwa 50 Geschäften, während der belebte Stadtplatz in fünf Autominuten erreichbar ist. Der Bahnhof ist fußläufig in zehn Minuten zu erreichen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 20,50 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A           |



## Exposé - Galerie



Südansicht aufs die Villa



# Exposé - Galerie



70 qm auf Terrassen Süd+West



Zufahrt mit vier Stellplätzen



Entrée mit Einbauschränken

# Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG Barcelona-Stil



Gäste-WC mit Dusche



# Exposé - Galerie



Essbereich zur Küche gerichtet



Nolte Interliving Küche mit A+



# Exposé - Galerie



Wohnbereich v. Essbereich aus



Medienbereich Wohnen

# Exposé - Galerie



Moderner Design Kaminofen



Designtreppe ins OG



# Exposé - Galerie



Diele im OG mit Eichenparkett



Masterbad mit Dusche+Badewanne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit sep. Ankleide



Gästezimmer OG mit viel Licht



# Exposé - Galerie



weiteres Gästezimmer o. Büro



XL-Sauna mit Dusche u. Vorraum



# Exposé - Galerie



Saunaraum bis 4 Personen Platz



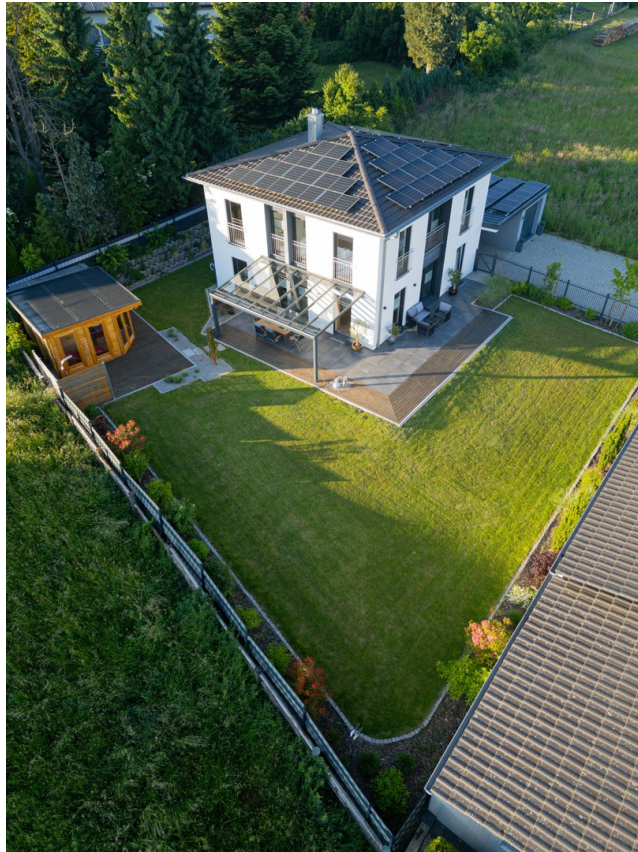
Garten Details vom Fachbetrieb



Granit-Brunnen Westterrasse



# Exposé - Galerie



Drohnenaufnahme S/W abends



Swimmingpool als Option (KI)



# Exposé - Galerie

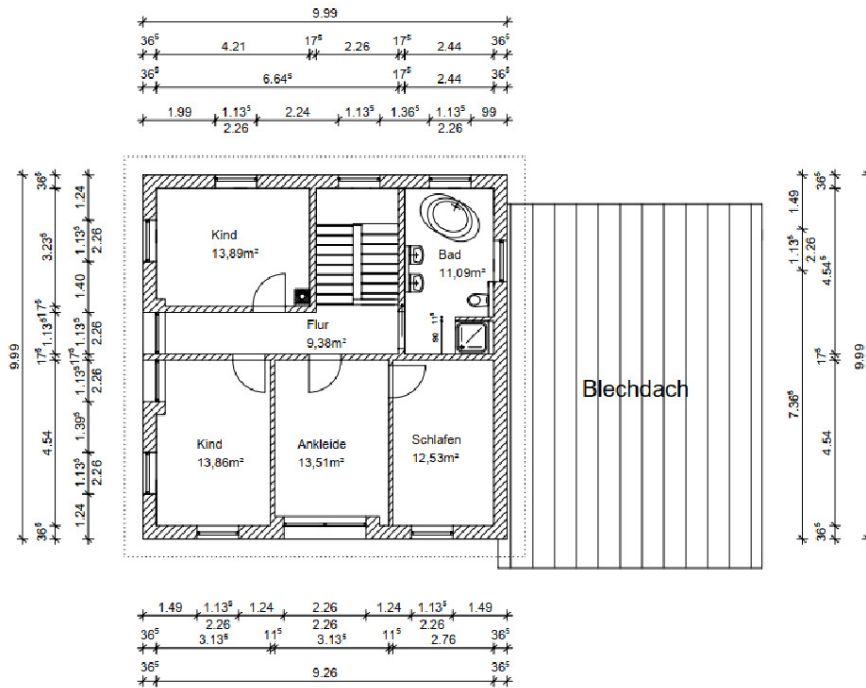


Anwesen, Auffahrt, PV-Anlage

**ERDGESCHOSS**



# Exposé - Grundrisse



**OBERGESCHOSS**