

# Exposé

## Stadthaus in Eggenfelden

**Wohnen, Arbeiten, Verwirklichen – Ihre Immobilie mit vielen Möglichkeiten**



Objekt-Nr. OM-449566

**Stadthaus**

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Josef Schöftenhuber

Auweg 1  
84307 Eggenfelden  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	245,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen, Arbeiten, Verwirklichen – Ihre Immobilie mit vielen Möglichkeiten

Zentrale Lage, angenehmes Wohnumfeld und kurze Wege in die Stadt – diese Immobilie bietet Ihnen den idealen Rahmen für vielfältige Lebens- und Arbeitskonzepte.

Ob Sie hier wohnen, arbeiten oder beides verbinden möchten – als Büro, Praxis, Studio, Gewerbefläche, Seminarraum oder Fitness- und Yogastudio: Die Möglichkeiten sind so vielfältig wie Ihre Ideen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, was diese Immobilie auszeichnet.

### Haupthaus

Das freistehende Haupthaus wurde 1966 erbaut und befindet sich in einer begehrten, zentralen und angenehmen Wohngegend, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Die großzügige Fläche von 245m<sup>2</sup> verteilt sich auf 2 Etagen mit weiträumigem Treppenhaus und Vorraum. Alle Fußböden, sowie Türrahmen und Türen wurden 2025 erneuert.

Die Wohn- und Nutzfläche erstreckt sich über insgesamt 7 Räume. 2 der Räume enthalten Anschlüsse für Abwasser und Starkstrom und können somit als Küche genutzt werden. Auf jeder Etage befindet sich ein Badezimmer mit Fenster, WC, Waschbecken und Dusche/ Badewanne, beide 2025 komplett saniert und auf den neuesten Standard gehoben. Im selben Jahr wurden alle Leitungen getauscht, die Wände neu verputzt und gestrichen. Alle Fenster des Haupthauses wurden im Jahr 2000 durch Kunststofffenster mit Doppelverglasung ersetzt und können durch Außenrollläden mit Kurzzug abgedunkelt werden.

Im Außenbereich des Haupthauses befindet sich eine langgezogene Südterrasse sowie 5 Stellplätze. Haupthaus und Gewerbefläche besitzen je einen Zähler für Heizung, Strom und Wasser und können somit getrennt abgerechnet werden. Ebenfalls ist ein Internetanschluss im Haupthaus in der Gewerbefläche vorhanden. Einer getrennten Nutzung und / oder Vermietung steht somit nichts im Wege.

### Erdgeschoß – Haupthaus

Im Erdgeschoß finden Sie 3 helle Räume, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken und einen geräumigen Vorraum im Treppenhaus (ca. 11m<sup>2</sup>). Zwei der Räume sind mit einem Durchgang verbunden (14m<sup>2</sup> und 18m<sup>2</sup>). Ein weiteres Zimmer (18m<sup>2</sup>) liegt in Südausrichtung mit großzügiger Fensterfront und Tür, die zur langgezogenen Terrasse führt. Dieser Raum kann sowohl zum Wohnen/Büroarbeiten, als auch Küche genutzt werden. Entsprechende Anschlüsse sind vorhanden. Ein geräumiger Vorraum (11m<sup>2</sup>) mit Treppenhaus führt in die obere Etage. Angrenzend an das Haupthaus befindet sich das Öltanklager mit kleiner Abstellfläche, welches über einen separaten Außenzugang erreichbar ist.

### Obergeschoß – Haupthaus

Das weitläufige und helle Treppenhaus mit Vorraum führt in die obere Etage des Haupthauses. Hier finden Sie 4 helle Räume (17m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup>, 31m<sup>2</sup> und 9m<sup>2</sup>) mit großzügigen Fenstern ausgestattet und vielseitig nutzbar. Eines der Zimmer kann als Küche dienen, entsprechende Anschlüsse sowie ein Waschbecken sind bereits vorhanden. Über dieses Durchgangszimmer/Küche (9m<sup>2</sup>) gelangen Sie ins Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken. Eine ausklappbare Treppe führt

in den Dachboden mit viel Stauraum.

### Außenbereich – Haupthaus

Der großzügige, gepflasterte Außenbereich des Haupthauses bietet viel Raum und Gestaltungsmöglichkeiten. Als große Einfahrt und Einladefläche für die Gewerbeeinheit und / oder 5 Stellplätze finden hier ihren Platz.

Die langgezogene Südterrasse ist sowohl über die Wohneinheit als auch die Gewerbefläche zu erreichen.

Die Immobilie ist leerstehend und kann sofort übernommen werden.

Für eine detailliertere Ansicht rufen Sie gerne die Website [wohnenineggenfelden.de](http://wohnenineggenfelden.de) auf.

## Ausstattung

Auf jeder Etage befindet sich ein Badezimmer mit Fenster, WC, Waschbecken und Dusche/Badewanne, beide 2025 komplett saniert und auf den neuesten Standard gehoben. Im selben Jahr wurden alle Leitungen getauscht, die Wände neu verputzt und gestrichen. Alle Fenster des Haupthauses wurden im Jahr 2000 durch Kunststofffenster mit Doppelverglasung ersetzt und können durch Außenrollläden mit Kurzzug abgedunkelt werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Für eine detailliertere Ansicht rufen Sie gerne die Website [wohnenineggenfelden.de](http://wohnenineggenfelden.de) auf.

## Lage

Gewerbefläche

Die Gewerbefläche ist über eine Doppeltür erreichbar und wird aktuell vom Eigentümer noch als Glaserei genutzt. Die Fläche der Halle beträgt ca. 200m<sup>2</sup> mit einer Höhe von 3 Metern. Im hinteren Bereich der Halle befindet sich ein abgetrennter Bereich, der als Lager und Abstellfläche dient, sowie ein Büro. Über den Hinterausgang ist die Terrasse zugänglich, welche um die Gewerbeeinheit bis zum Haupthaus führt. Im vorderen Bereich der Halle befinden sich Wasch- und Heizraum mit WC. Geheizt wird mit Ölzentralheizung und Heizkörpern (Wärmeerzeuger Baujahr 2009). Haupthaus und Gewerbefläche besitzen je einen Zähler für Heizung, Strom und Wasser und können somit separat abgerechnet werden. Einer getrennten Nutzung und / oder Vermietung steht somit nichts im Wege.

Infrastruktur in und um Eggenfelden

Eggenfelden ist die größte Stadt mit etwa 15.000 Einwohnern im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn in Bayern. Die ehemalige Kreisstadt liegt im Tal der Rott am Schnittpunkt der B 20 mit der B 388 und am Beginn der B 588. Die Stadt besitzt zwei Bahnstationen an der Bahnstrecke Passau-Mühldorf (Oberbay) sowie einen Flugplatz (Flugplatz Eggenfelden) und einen Standort der Rottal-Inn-Kliniken. Der bekannte und zentral gelegene Schellenbruckplatz ist fußläufig erreichbar und nur wenige Meter von der Immobilie entfernt, welcher sämtliche Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Auf dem Stadtplatz und im Stadtteil Gern werden vielseitige kulturelle Veranstaltungen angeboten. Ausstellungen und Konzerte, ein sommerliches Freiluftkino im Schlosspark sowie Mittelaltertage und das Kammermusikfestival "Eggenfelden Klassisch" mit internationaler Besetzung. Die Gerner Dult, bekannt als „Der Gerner“ ist eines der

ersten Volksfeste des Jahres mit langer Tradition. In der Stadt befinden sich mehrere Clubs und Bars, ein großes MULTIPLEX 3D Kino, das Theater an der Rott, der Kulturstadtteil Hofmark Gern (mit Schlossökonomie) sowie diverse regelmäßige Veranstaltungen z. B. das weit über die Grenzen der Region bekannte Pubfestival.

Eggenfelden ist Schulstandort des Landkreises. Neben Grundschule und

weiterbildenden Schulen, gibt es auch eine Montessori Schule. Darüber hinaus befinden sich hier mehrere Berufsschulen. Eine FOS/BOS befindet sich in der nahen Nachbarstadt Pfarrkirchen. Die nächsten Hochschulstandorte in der Region sind im Osten Passau, im Westen Landshut, im Norden Deggendorf und im Süden Rosenheim. Die nahe Kreisstadt Pfarrkirchen beherbergt seit 2015 eine Fachhochschule.

Eggenfelden liegt etwa 56 km südöstlich von Landshut, 60 km südlich von Straubing, 70 km südwestlich von Passau, 84 km nördlich von Salzburg und 110 km östlich von München.

Für eine detailliertere Ansicht rufen Sie gerne die Website [wohnenineggenfelden.de](http://wohnenineggenfelden.de) auf.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	200,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnraum EG

# Exposé - Galerie



Wohnraum EG



Wohnraum EG

# Exposé - Galerie



Wohnraum EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gang EG



Treppenaufgang mit Vorraum



Vorraum / Diele OG

# Exposé - Galerie



Vorraum / Diele OG



Wohnraum OG

# Exposé - Galerie



Wohnraum OG



Wohnraum OG

# Exposé - Galerie



Wohnraum / Küche OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Treppe zum Dachboden



Frontansicht der Immobilie

# Exposé - Galerie



Südterrasse EG



Seitansicht Hauseingang

# Exposé - Galerie



Eingang Haus & Gewerbe



Seitenansicht der Immobilie

# Exposé - Galerie



Gewerbefläche



Gewerbefläche

# Exposé - Galerie



Lagerfläche



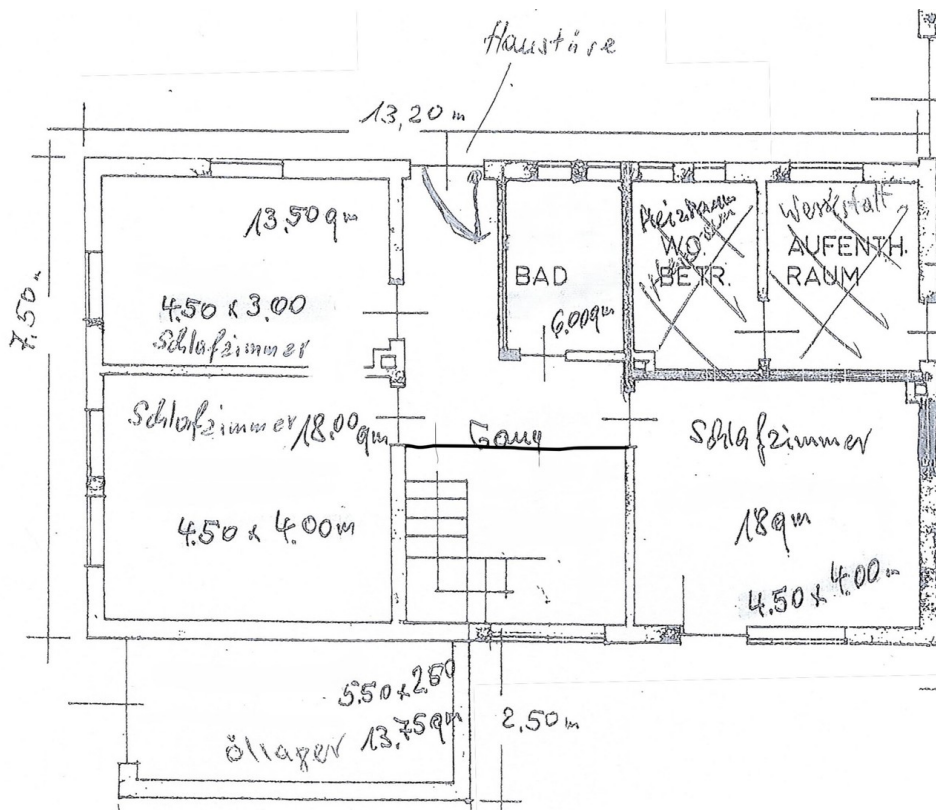
Lagerfläche

# Exposé - Galerie

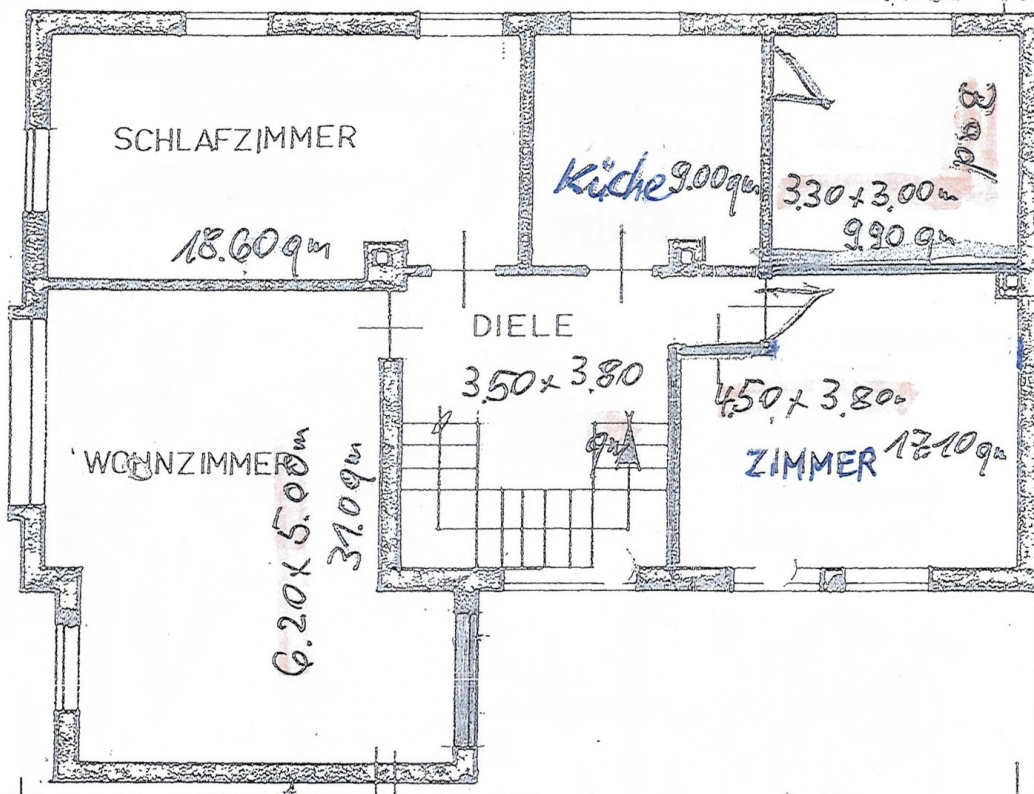


Büro Gewerbefläche

# Exposé - Grundrisse

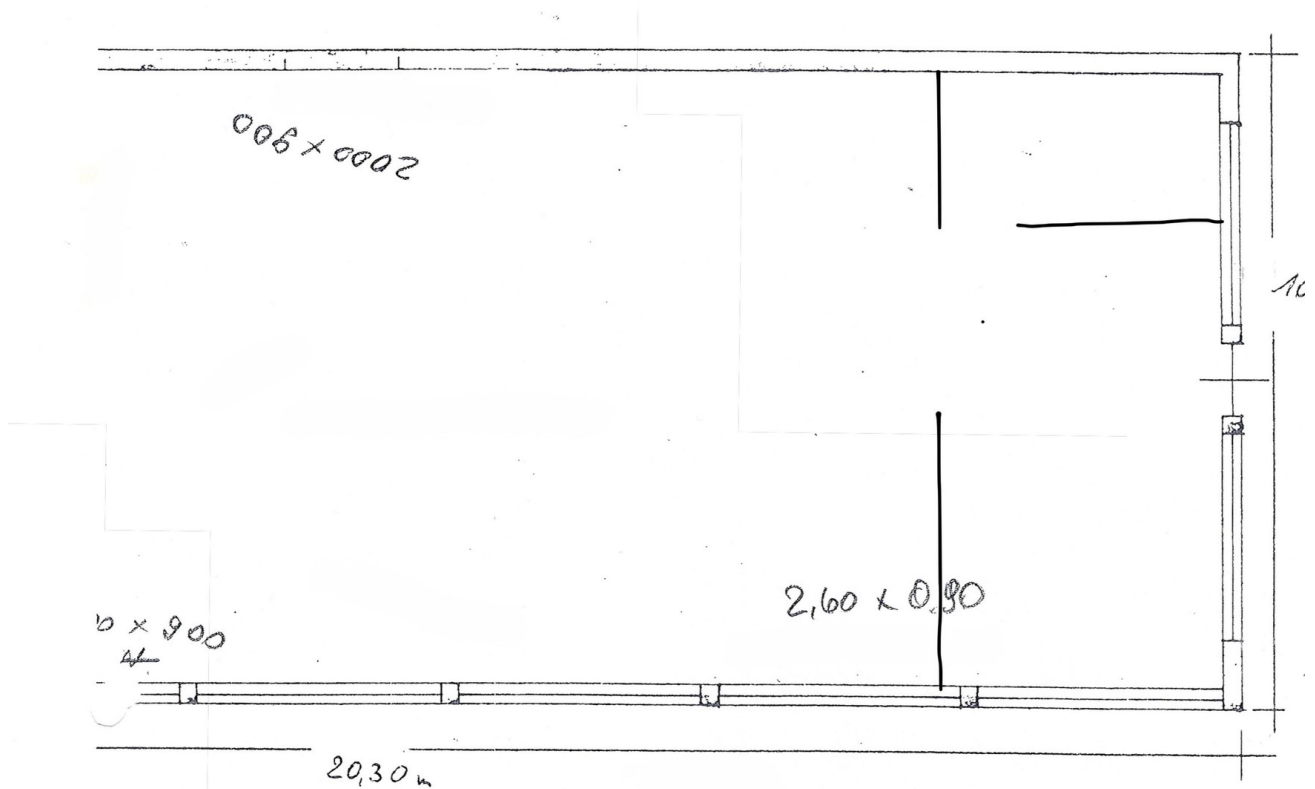


Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Gewerbefläche