

Ergolding

# Stilvoll wohnen - moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in kernsaniertem Dreiparteienhaus

CODICE OGGETTO: 25085050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,88 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding**

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25085050                        |
| Superficie netta    | ca. 97,88 m²                    |
| Vani                | 4                               |
| Camere da letto     | 3                               |
| Bagni               | 1                               |
| Anno di costruzione | 1973                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 15000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 465.000 EUR                                                     |
| Appartamento                       | Piano                                                           |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                            |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                       |
| Superficie lorda                   | ca. 8 m²                                                        |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                           |

CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Pellet      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.06.2030  |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet      |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 84.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                                |

CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

## La proprietà



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding

## Una prima impressione

Stilvoll wohnen – moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in kernsaniertem Dreiparteienhaus Diese hochwertig ausgestattete Etagenwohnung überzeugt durch modernes Wohnambiente, durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäßen Komfort. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2021 kernsanierten Dreifamilienhauses und präsentiert sich in exzellentem Zustand – ein Zuhause zum Einziehen und Wohlfühlen. Auf ca. 99?m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiger Wohn-/Essbereich, zwei helle Schlafzimmer sowie ein elegantes Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss. Die neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Geräten fügt sich nahtlos in das offene Wohnkonzept ein und bietet alles, was das Herz von Hobbyköchen begehrt. Ein echtes Highlight ist der ca. 15?m<sup>2</sup> große Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden. Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen sowie Fußbodenheizung sorgen für eine warme, einladende Atmosphäre. Zur Wohnung gehören zudem ein Abstellraum innerhalb der Einheit, ein separates Kellerabteil sowie ein eigener Garagenstellplatz – für komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die Wert auf Stil, Qualität und ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Die ruhige Lage in einer angenehmen Wohngegend bietet Ihnen zugleich gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Nahverkehr und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese Wohnung vereint moderne Ausstattung, hochwertige Substanz und ein durchdachtes Raumkonzept – ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause mit Komfort und Lebensqualität suchen. Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

<https://tour.giraffe360.com/034d4557a9004e0092f35bc1fd7ddaa9/>

**CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding**

## Tutto sulla posizione

Diese neuwertige Etagenwohnung befindet sich in einer besonders zentralen und dennoch ruhigen Siedlungslage in Ergolding, was sie zu einer begehrten Wohnadresse macht. Die Kombination aus einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sorgt für ein komfortables Leben. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken und Banken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Kitas und Schulen, die eine optimale Betreuung und Bildung für Kinder aller Altersstufen gewährleisten. Die Wohnlage bietet zudem eine breite Palette an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Sie gerne joggen, Rad fahren oder in einem der nahegelegenen Fitnessstudios trainieren – hier kommt jeder auf seine Kosten. Grünanlagen und Parks laden zu erholsamen Spaziergängen ein und bieten einen angenehmen Ausgleich zum Alltag. Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Standort Landshut Nord/Ergolding bietet schnellen Zugang zu den Bundesstraßen B11, B15 und B299 sowie zu den Autobahnen A92 (München – Deggendorf) und A93 (München – Regensburg/Nürnberg). Diese Verbindungen ermöglichen eine bequeme und zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen, was besonders für Pendler von Vorteil ist. Insgesamt zeichnet sich diese Lage durch ihre Zentrumsnähe, die Ruhe der Siedlung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur aus – ideale Voraussetzungen für ein komfortables und angenehmes Wohnen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser erstklassigen Lage und erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen Ergolding bietet.

**CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 25085050 - 84030 Ergolding**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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