

Ergolding

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

VP azonosító: 25085050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

VÉTELÁR: 465.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 97,88 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Áttekintés

VP azonosító	25085050
Hasznos lakótér	ca. 97,88 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	465.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m ²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végso energiafogyasztás	84.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.06.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



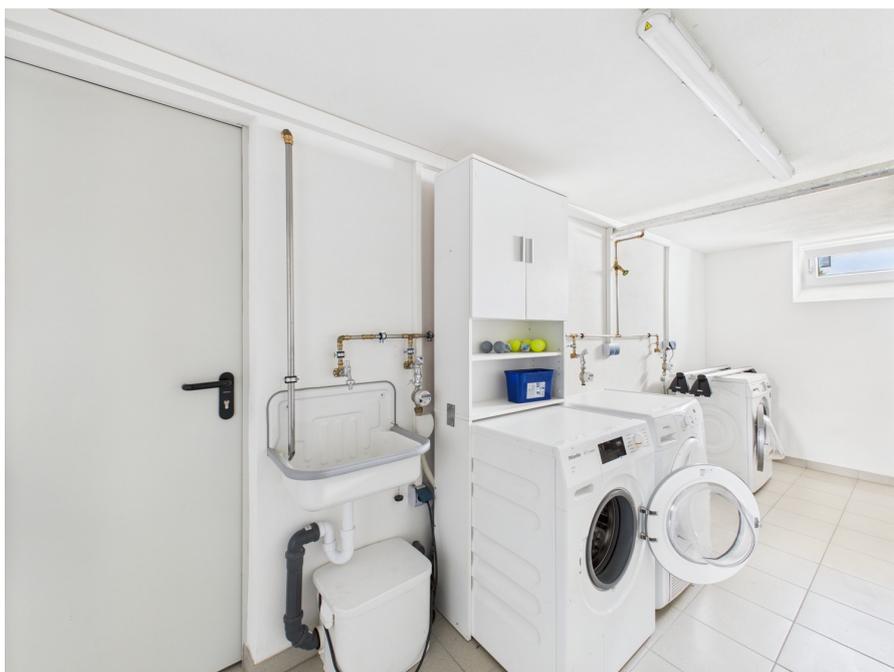
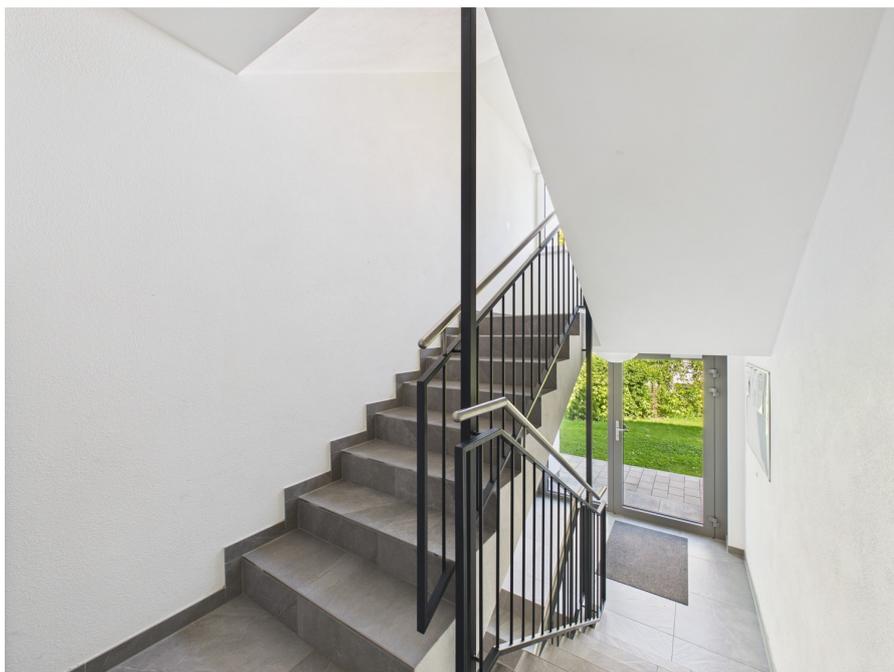
VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



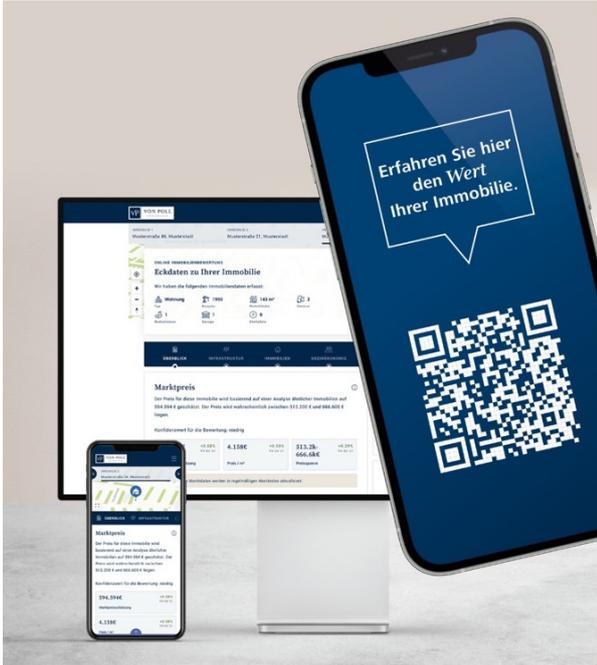
VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm
Büroleiter

Christian Kartmann
Geschäftsstelleninhaber

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

VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Alaprajzok



(1) Gesamtbereich aller bewohrbaren
einzelständig und teilweise
eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%,
25%).

Obwohl alle mögliche unternehmen
wurde um die Genauigkeit
sicherzustellen, sind alle Messungen
ungefähr und nicht maßstabgetreu.
Diese Grundrisse dient nur zur
Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der
Wohnflächenverordnung (WFlV) in
Deutschland. Bitte beachten Sie, dass
die Berechnungen von einer dritten
Partei angepasst wurden und daher
möglicherweise nicht den Vorschriften
der WFlV entsprechen.

GRAFTEBO

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Az also benyomás

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?m² 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?m² 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/>

VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25085050 - 84030 Ergolding

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com