

Essenbach / Mirskofen

# Abreißen oder Herrichten? Das ist hier die Frage!!! Altes Haus mit wunderbarem Grund in Mirskofen!!!

Objektnummer: 23085129

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 724 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23085129
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1948
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	420.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.10.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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)

Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Ein erster Eindruck

Abreißen oder Herrichten? Das ist hier die Frage!!! Altes Haus mit wunderbarem Grund in Mirskofen!!! Die Entscheidung liegt bei Ihnen! Das alte Haus mit dem idyllischen Grund bietet sehr viel Platz für eine große Familie und hält die schöne Möglichkeit, zusätzlich das Dachgeschoss auszubauen, bereit. Die Renovierung und Modernisierung würde dem reizvollen Gebäude sicherlich neuen Glanz verleihen; ebenso wäre der Abriß und ein Neubau auf dem schicken Flecken Erde eine ausgezeichnete Variante. Das Grundstück erfüllt mit seiner rechteckigen Form und ca. 724 qm Größe sämtliche Voraussetzungen für die verschiedensten Bauvorhaben. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 260 qm Fläche und eine Nutzfläche inkl. Lager, Leergut und Garage von ca. 65 qm und dem unterkellerten Altbau, in dem sich die Heizung und weitere Abstellflächen mit etwa 60 qm befinden. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses attraktiven Angebots.



Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Lage und attraktiver Lage von Mirskofen, das dem Markt Essenbach zugeordnet ist. Mit dem Auto erreichen Sie die Bezirkshauptstadt Landshut in knapp 10 Minuten. Essenbach ist wegen seiner hervorragenden Anbindung an die A 92 Richtung München/Deggendorf sowie dem direkten Anschluss an die B15 und die B15 neu Richtung Regensburg und Rosenheim ein ausgesprochen beehrter Standort. Der Markt Essenbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie Kinderkrippe, Kindergarten, Mittelschule und ein Altenpflegeheim. Ärzte, Apotheken und Supermärkte sind ebenfalls schnell erreichbar. Eine Vielzahl von Vereinen und ein großes Veranstaltungsangebot mit der über den Landkreis hinaus bekannten Eskara-Veranstaltungshalle helfen dabei, sich schnell einzuleben und im Landkreis Landshut wohlfühlen.

Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 420.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
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.

Objektnummer: 23085129 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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