

Ergolding

Perfekte Lage in Ergolding: Zentrale, ruhige und gut angebundene 3-Zimmer-Balkonwohnung

Objektnummer: 24085060

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Auf einen Blick

Objektnummer	24085060
Wohnfläche	ca. 99 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Miete)

Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	84.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.06.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Die Immobilie



Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Die Immobilie



Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Die Immobilie



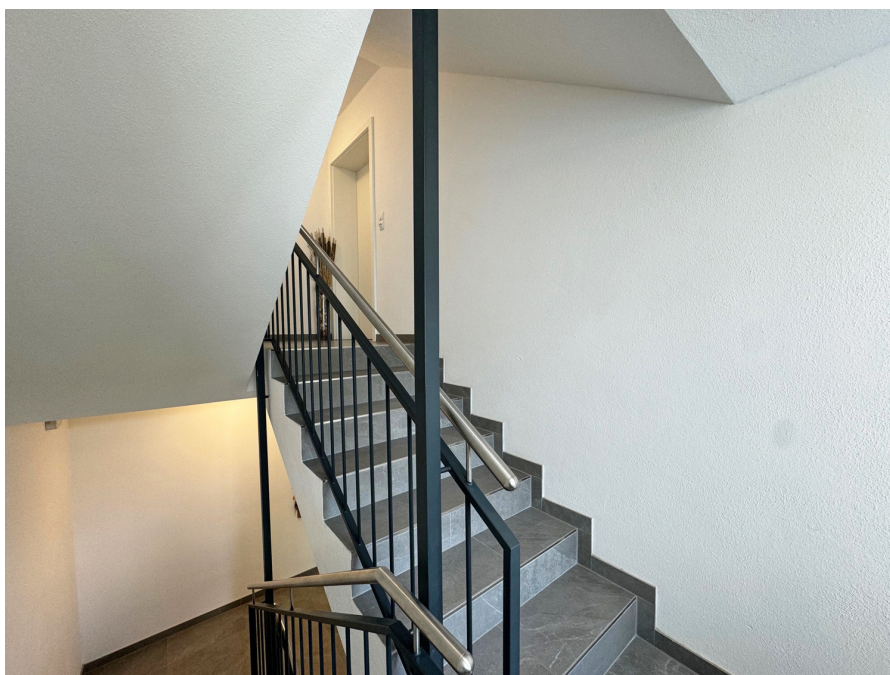
Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Die Immobilie



Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Die Immobilie



Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Die Immobilie



Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Die Immobilie



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:

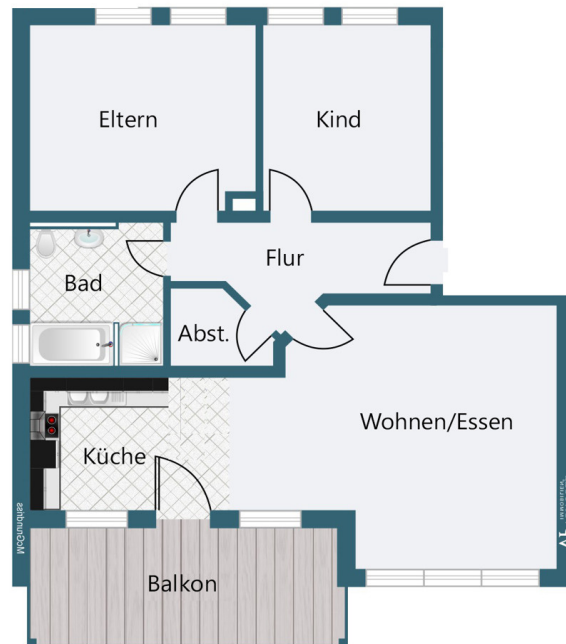
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Ein erster Eindruck

Entdecken Sie diese moderne, ca. 99 m² große Etagenwohnung, die sich in einem hervorragenden Zustand befindet. Die Wohnung, gelegen in einem 2021 komplett kernsanierten 3-Parteien-Haus, besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität und bietet alles, was das Herz begehrt. Die 3-Zimmer-Wohnung umfasst zwei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie einen großzügigen Balkon mit ca. 15 m² Fläche – ideal für entspannte Grillabende mit Freunden. Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und die neuwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Das helle, moderne Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Für angenehme Wärme und Behaglichkeit sorgen die Zentral- und Fußbodenheizung. Ein zusätzlicher Abstellraum und ein Kellerabteil bieten ausreichend Stauraum, um für Ordnung und Organisation zu sorgen. Ein Garagenstellplatz gehört ebenfalls zur Immobilie und gewährleistet Komfort und Sicherheit. Diese charmante Wohnung ist ab dem 01.09.2024 bezugsfrei und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die helle und offene Raumgestaltung schafft eine einladende Wohnatmosphäre, während der Balkon einen perfekten Rückzugsort vom Alltag bietet. Die ruhige Lage in einer gepflegten Wohngegend rundet das Gesamtpaket ab. Diese Wohnung kombiniert modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und einer ausgezeichneten Lage – eine perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung begeistern.

Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Alles zum Standort

Diese neuwertige Garten-/Terrassenwohnung 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.

Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24085060 - 84030 Ergolding

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com