

Ergolding

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

Property ID: 24085060

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## At a glance

Property ID	24085060
Living Space	ca. 99 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1990
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Rent)

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled		

Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## The property





Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## The property



Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## The property





Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

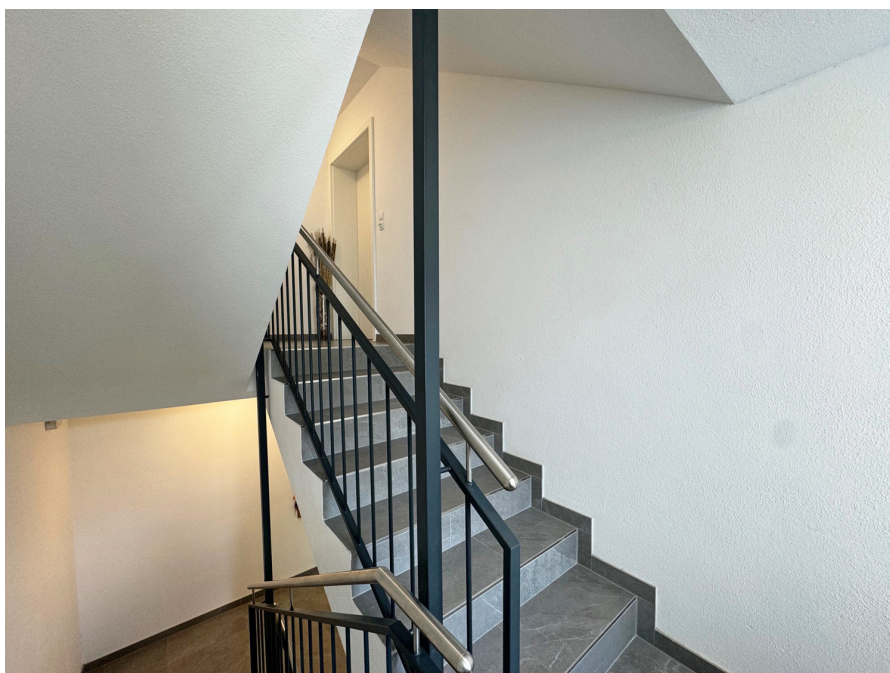
## The property





Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## The property



Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## The property





Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## The property



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](http://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:

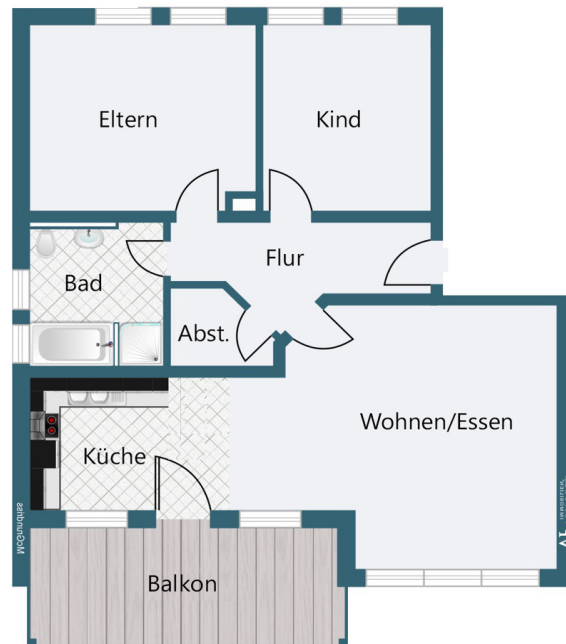
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## A first impression

Entdecken Sie diese moderne, ca. 99 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## All about the location

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.

Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24085060 - 84030 Ergolding

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)