

Essenbach

Neubau Doppelhaushälfte in Essenbach: KfW 40 Effizienzhaus mit optimaler Lage und Anbindung

Property ID: 24085088

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 170 m²

Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

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

Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

At a glance

Property ID	24085088
Living Space	ca. 125 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	2 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	680.000 EUR
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	9.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.04.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

The property



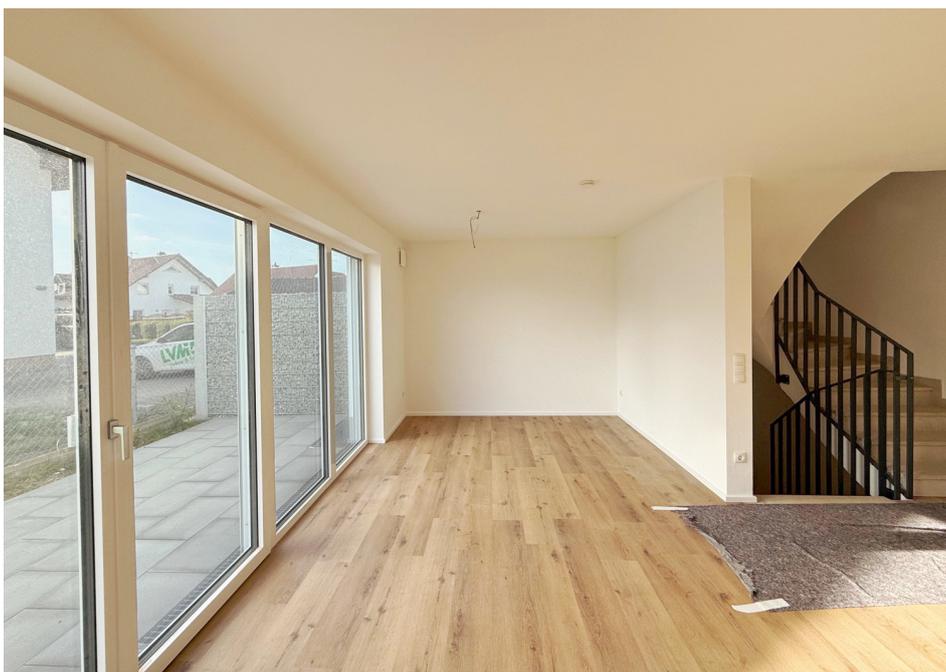
Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

The property



Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

The property



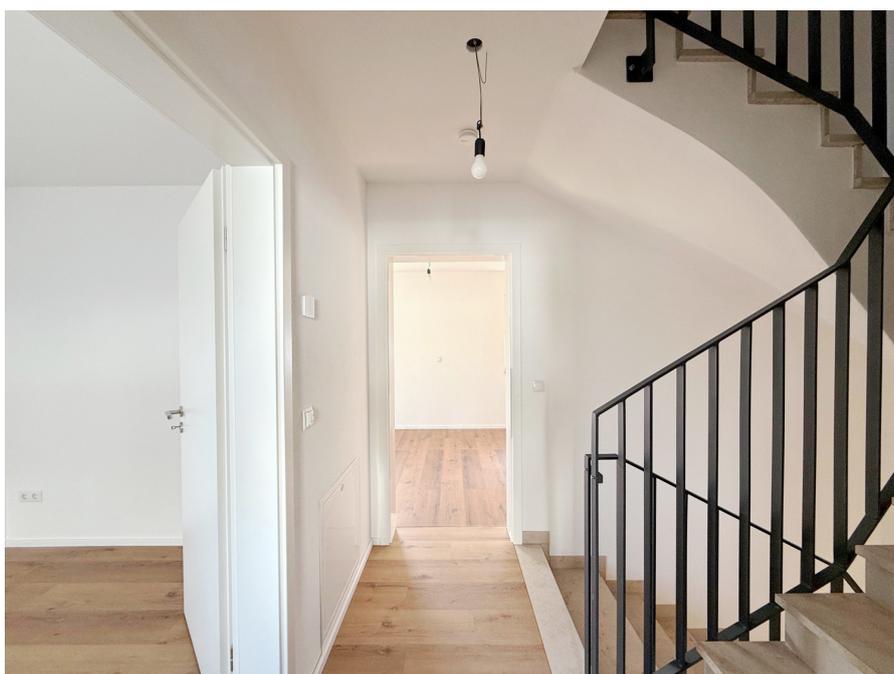
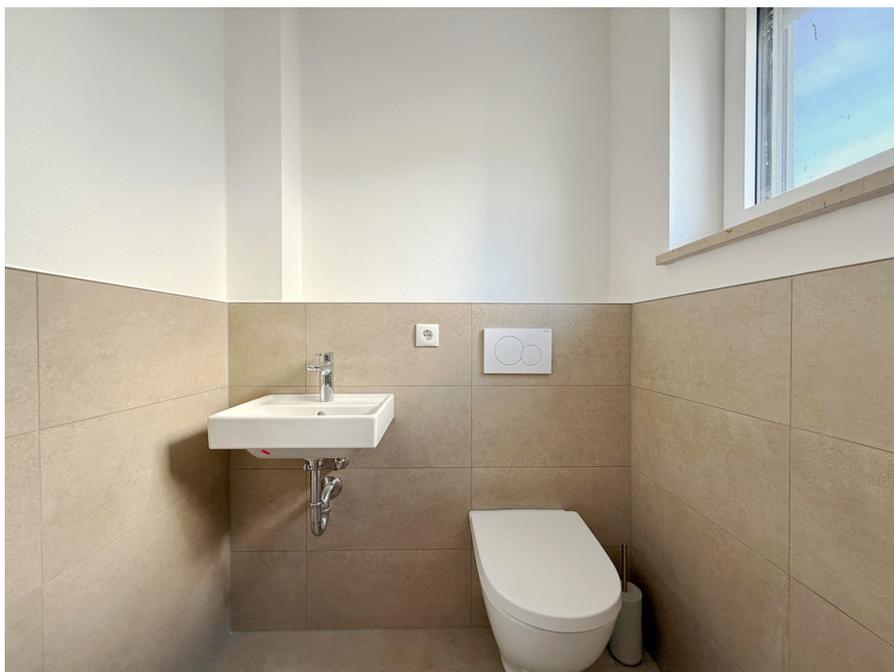
Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

The property



Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

The property



Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

The property



Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

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

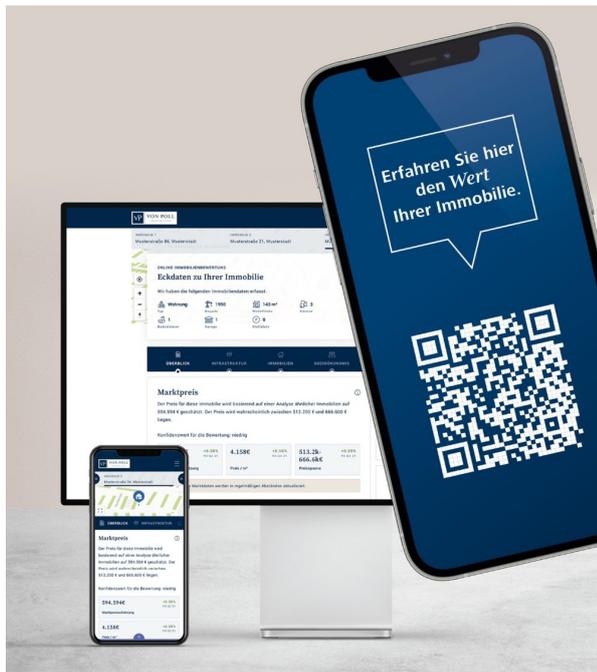
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

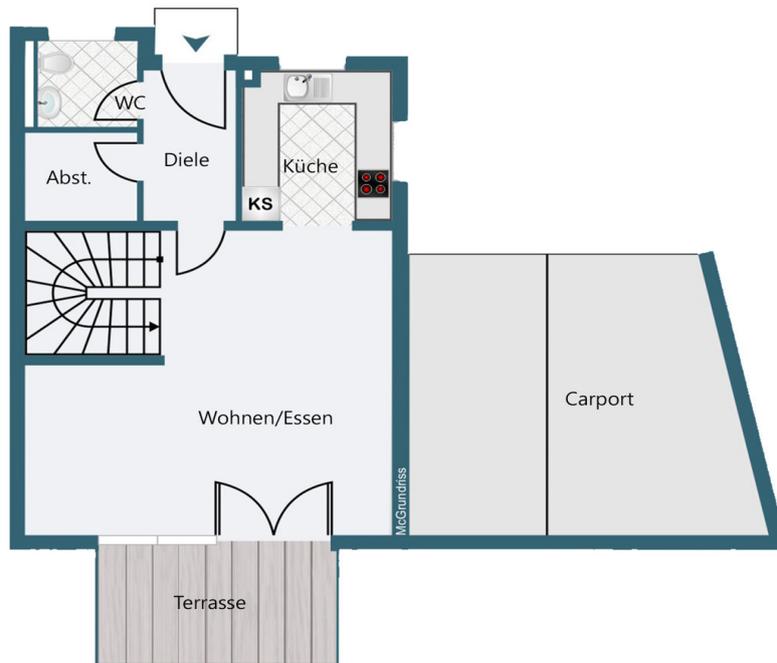
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

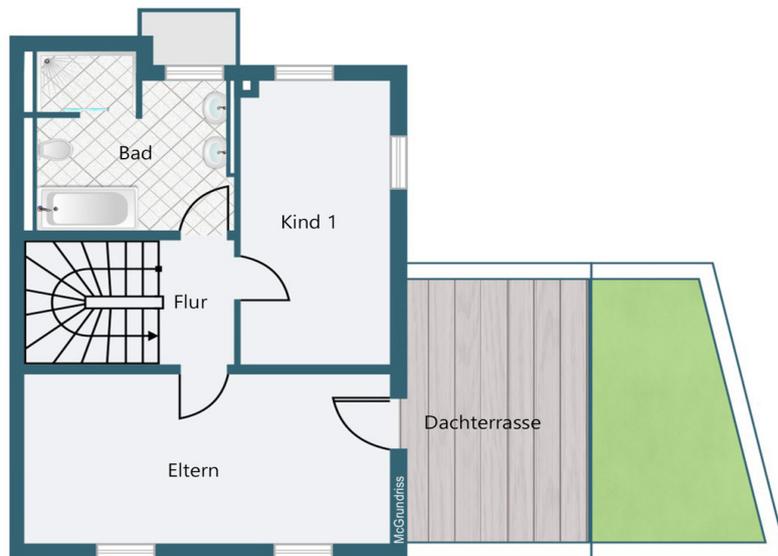
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

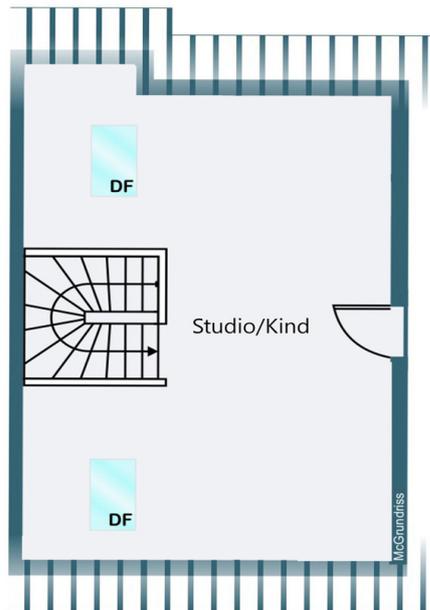
www.home.von-poll.com

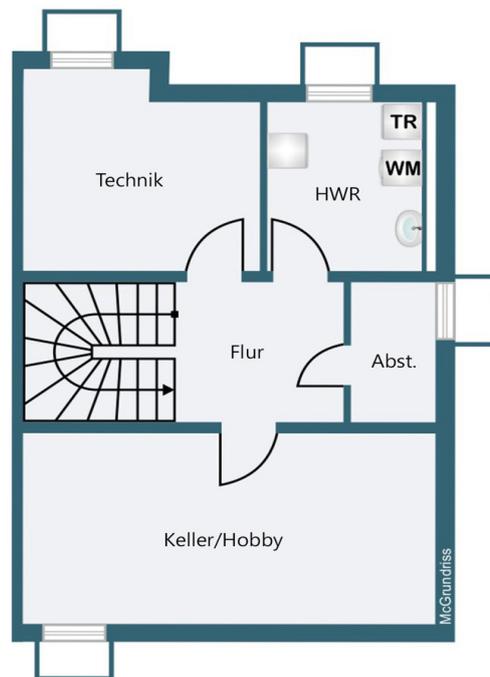
Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

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: 24085088 - 84051 Essenbach

A first impression

Diese hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte im Herzen von Essenbach bietet auf rund 125 m² modernen Wohnkomfort und verbindet stilvolles Design mit Energieeffizienz. Als KfW-Effizienzhaus 40 konzipiert, ist das Gebäude mit einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage ausgestattet – ideal für alle, die nachhaltiges Wohnen schätzen und Energiekosten langfristig senken möchten. Die zentrale Lage sorgt für kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Highlight der Immobilie sind die großzügige Dachterrasse und eine sonnige Gartenterrasse, die zum Entspannen oder zu geselligen Stunden einladen. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport und zusätzliche Stellplätze bereit. Hochwertige technische Ausstattung und modernes Interieur prägen das Haus: Die dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung schafft ein angenehmes Raumklima, während 3-fach verglaste Kunststofffenster und elektrische Jalousien größtenteils für optimalen Schall- und Wärmeschutz sorgen. Durch die Netzwerkverkabelung und den Glasfaseranschluss ist die Immobilie bestens für das digitale Zeitalter gerüstet. Das Haus ist sofort bezugsfertig und wartet darauf, mit Leben erfüllt zu werden. Hier wohnen Sie in einer Immobilie, die Komfort und Nachhaltigkeit in bester Lage vereint – eine ideale Wahl für moderne Wohnansprüche in Essenbach!

Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

Details of amenities

Highlights auf einen Blick:

- * Energieeffizienz: KfW-Effizienzhaus 40 Standard mit Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage – spart Energiekosten und schont die Umwelt.
- * Moderne Ausstattung: Hochwertige Materialien und moderne Technik für ein zeitgemäßes Wohngefühl.
- * Optimales Raumklima: Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für frische Luft und angenehme Temperaturen.
- * Schallschutz und Wärmedämmung: 3-fach verglaste Kunststofffenster und größtenteils elektrische Jalousien bieten Ruhe und sparen Heizkosten.
- * Digitale Vernetzung: Netzwerkverkabelung und Glasfaseranschluss ermöglichen schnelles Internet und moderne Kommunikationstechnik.
- * Attraktive Außenbereiche: Geräumige Dachterrasse und Gartenterrasse für Entspannung und gesellige Momente.
- * Zentrale Lage: Alles Wichtige in unmittelbarer Nähe – Einkaufen, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.
- * Stellplatzkomfort: Carport und zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.
- * Sofort bezugsfertig: Das Haus ist bereit zum Einzug, sodass Sie ohne Verzögerung starten können.
- * Zukunftssicher und nachhaltig: Durch moderne Bauweise und technische Ausstattung bestens für kommende Wohnbedürfnisse gerüstet.

Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

All about the location

Diese moderne Doppelhaushälfte liegt zentral in Essenbach und verbindet optimalen Wohnkomfort mit exzellenter Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Gemeinde Essenbach ist bekannt für ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Sportvereinen über Rad- und Wanderwege bis hin zu weitläufigen Grünflächen. Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Die nahegelegene B15n bietet eine direkte Verbindung zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A92. Von hier aus erreichen Sie Regensburg und München sowie den Münchner Flughafen in kurzer Zeit. Diese Lage ist ideal für Pendler, die beruflich in der Region oder in den Metropolen unterwegs sind, und bietet gleichzeitig ein Zuhause im Grünen. Hier wohnen Sie zentral und dennoch naturnah, mit allen Vorteilen einer erstklassigen Anbindung. Essenbach vereint Lebensqualität, Komfort und die Nähe zu bedeutenden bayerischen Städten und Infrastrukturzentren – ein perfekter Lebensmittelpunkt für moderne Ansprüche!

Property ID: 24085088 - 84051 Essenbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 9.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 24085088 - 84051 Essenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com