

Essenbach

# Provisionsfrei! Neubau-Doppelhaushälfte in Essenbach – Modernes Wohnen mit Effizienz und Komfort

*Property ID: 24085088-1*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 230 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24085088-1 - 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: 24085088-1 - 84051 Essenbach

## At a glance

Property ID	24085088-1	Purchase Price	675.000 EUR
Living Space	ca. 122 m <sup>2</sup>	Condition of property	First occupancy
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC
Bathrooms	1		
Year of construction	2023		
Type of parking	2 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24085088-1 - 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 <sup>2</sup> 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: 24085088-1 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 24085088-1 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 24085088-1 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 24085088-1 - 84051 Essenbach

## The property





Property ID: 24085088-1 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 24085088-1 - 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](http://www.von-poll.com/landshut)

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

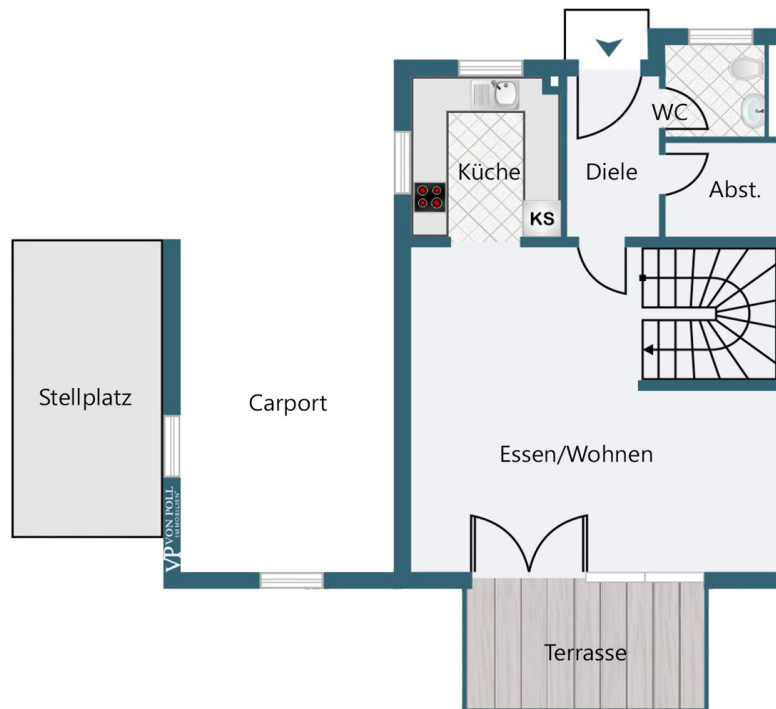
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

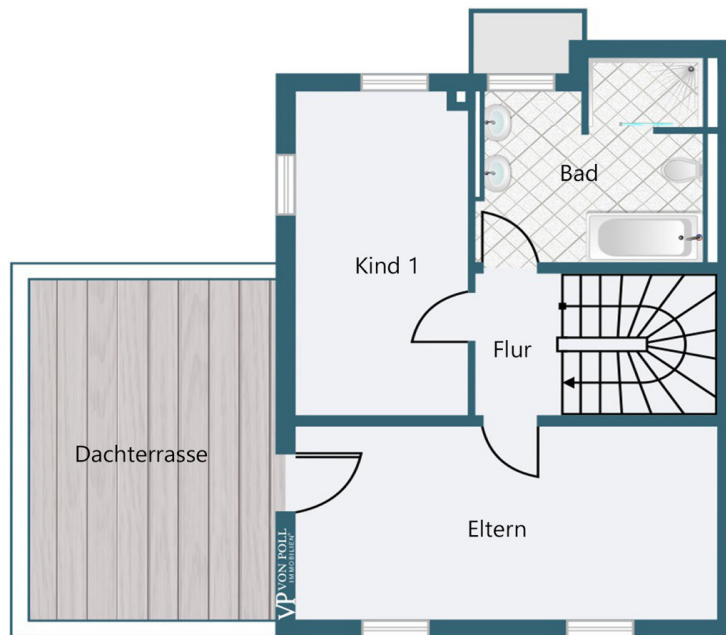
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

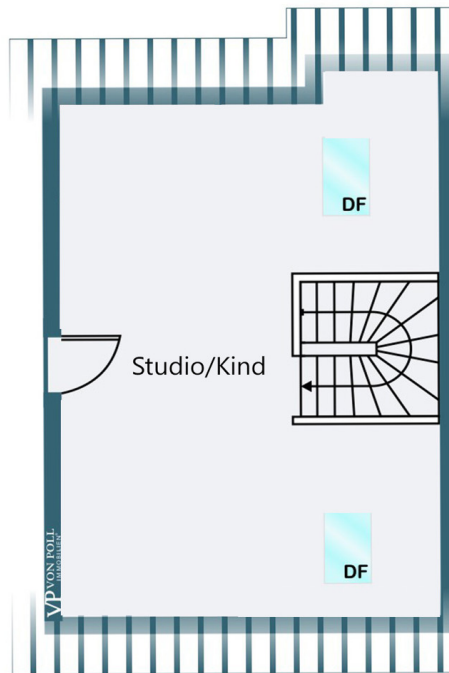
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

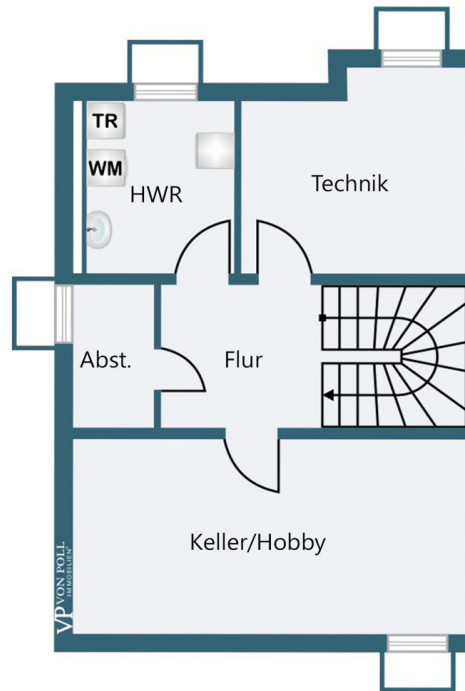
Property ID: 24085088-1 - 84051 Essenbach

## 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: 24085088-1 - 84051 Essenbach

## A first impression

Diese exklusive Doppelhaushälfte im Herzen von Essenbach vereint auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 230 m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise. Das moderne KfW-Effizienzhaus 40 ist mit einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage ausgestattet, wodurch es sich ideal für umweltbewusste Bewohner eignet, die Wert auf Nachhaltigkeit und langfristige Einsparungen bei den Energiekosten legen. Dank der zentralen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in kurzer Zeit erreichbar. Ein besonderes Highlight sind die großzügige Dachterrasse und die sonnige Gartenterrasse, die sich perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte im Freien eignen. Ein Carport sowie zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Technik machen das Haus zu einem besonderen Wohnort: Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein gesundes Raumklima, während 3-fach verglaste Kunststofffenster und überwiegend elektrische Jalousien optimalen Schutz vor Lärm und Kälte bieten. Mit Netzwerkverkabelung und Glasfaseranschluss ist die Immobilie bestens für moderne Ansprüche gerüstet. Dieses Haus ist sofort bezugsfertig und wartet nur darauf, Ihr neues Zuhause zu werden. Genießen Sie ein Leben in Komfort, Effizienz und bester Lage – ein ideales Domizil für modernes Wohnen in Essenbach!

Property ID: 24085088-1 - 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: 24085088-1 - 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: 24085088-1 - 84051 Essenbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 9.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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: 24085088-1 - 84051 Essenbach

## 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)