

Essenbach

# Charmantes Vierthaus in Essenbach: Modernes Wohnen mit Kultur, Gemeinschaft und bester Lage

Número de propiedad: 24085087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 545.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 260 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24085087	Precio de compra	545.000 EUR
Superficie habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2016
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2000	Espacio utilizable	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	107.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.10.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propiedad



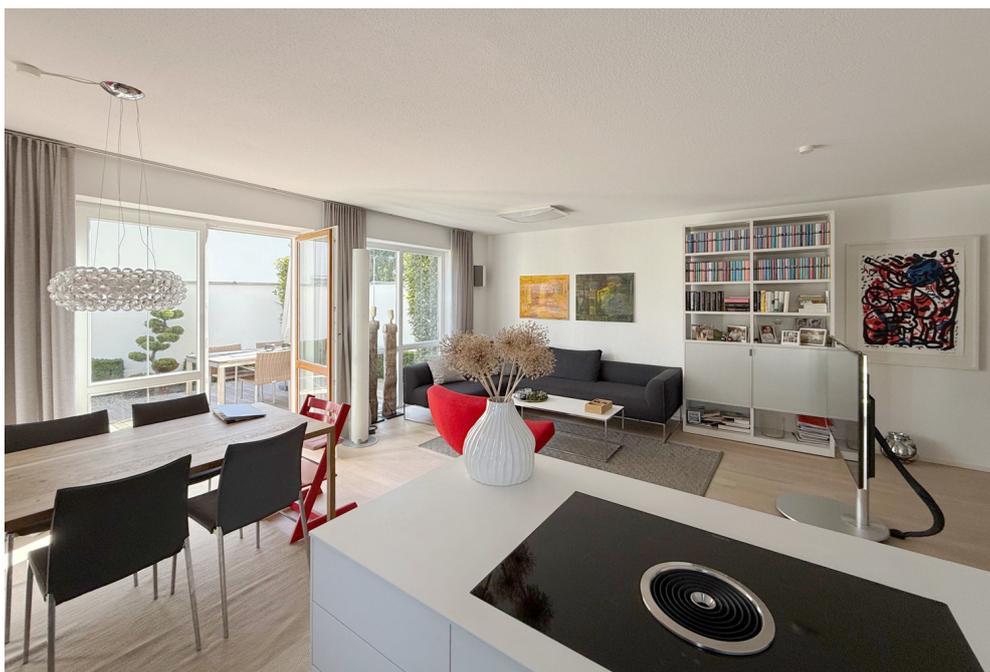
Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propiedad



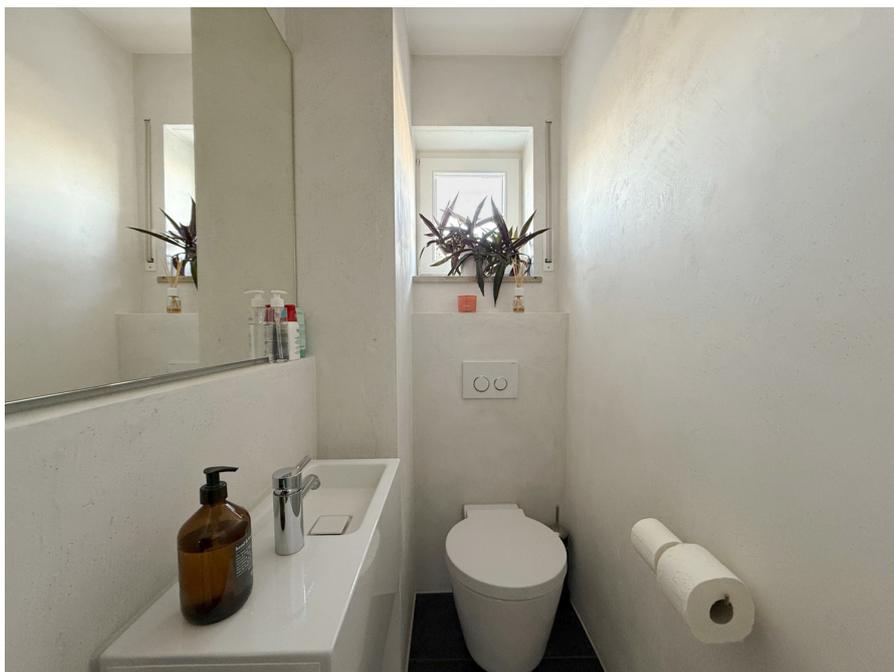
Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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:

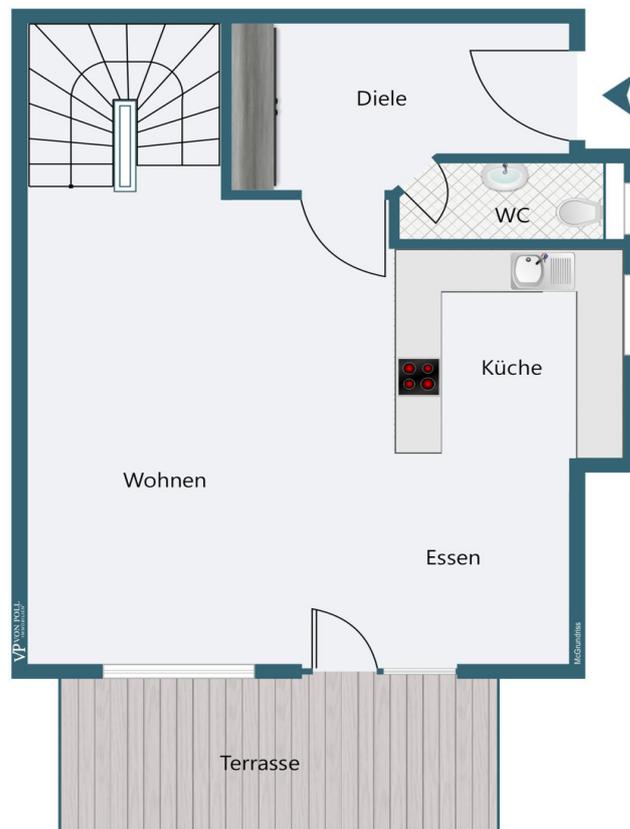
**0871 - 96 59 98 0**

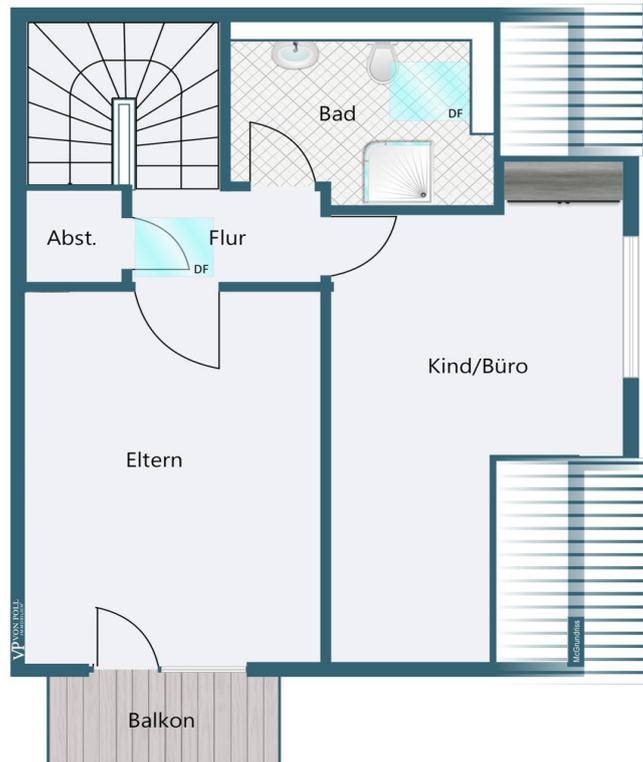
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

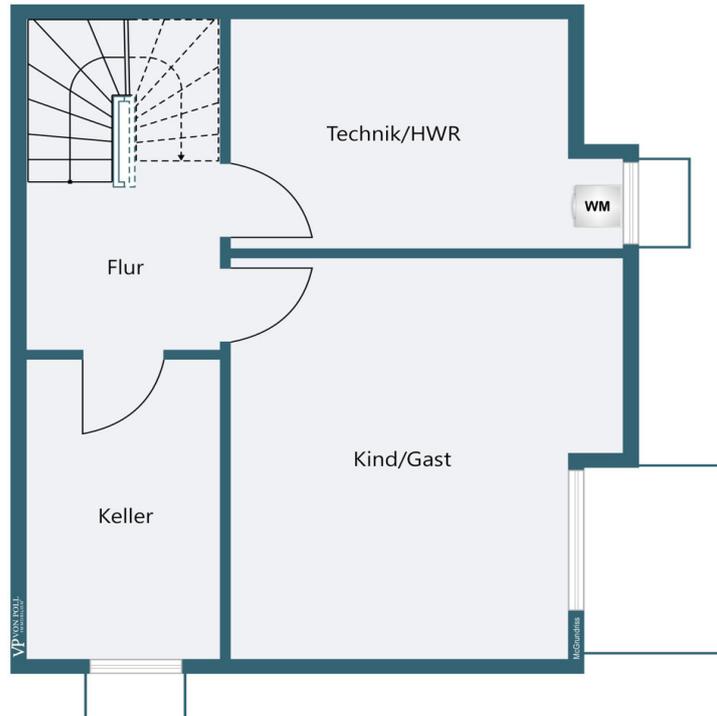
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## Una primera impresión

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen und behaglichen Rückzugsort in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage im Herzen von Essenbach. Erbaut im Jahr 2000 und 2016 umfassend modernisiert, präsentiert sich das Haus mit einer gehobenen Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Die exklusive Bulthaup-Küche und der stilvoll gestaltete Designgarten verleihen dem Zuhause einen Hauch von Eleganz. Mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern bietet das Haus Platz und Komfort für Paare und Familien. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer sorgt ganzjährig für angenehme Wärme und ergänzt das gemütliche Ambiente. Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss schafft durch die offene Gestaltung und den direkten Zugang zum Garten eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Zwei praktische Duplex-Stellplätze gehören zur Immobilie, sodass Ihre Fahrzeuge sicher und bequem untergebracht sind. Die Immobilie ist Teil einer Grundstückseigentümergeinschaft und zeichnet sich durch ein ruhiges und zugleich gemeinschaftliches Umfeld aus, das die Vorteile des zentralen Wohnens perfekt ergänzt. Die Heizungsanlage wurde 2016 erneuert und ist auf dem neuesten Stand der Technik. Dank der zentralen, dennoch zurückgezogenen Lage bietet das Haus alle Annehmlichkeiten des Dorf-Stadtlebens direkt vor der Haustür und garantiert gleichzeitig Privatsphäre. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, Designgarten und exzellenter Lage macht dieses Vierthaus zu einer besonderen Gelegenheit. Bezugsfrei ab Ende 2025 – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Zuhause in Essenbach.

Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## Todo sobre la ubicación

Die Lage dieser Immobilie bietet zahlreiche Vorteile. Besonders hervorzuheben ist die schnelle Erreichbarkeit über die B15 Neu, die eine hervorragende Anbindung an Regensburg, den Flughafen und München gewährleistet. Auch die Verbindung nach Landshut ist exzellent: Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Stadt bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Dort können Sie das vielfältige kulturelle Angebot, die historische Altstadt und die lebendige Atmosphäre Landshuts genießen. Für Pendler ist die Lage ebenfalls ideal, da Sie zügig auf die Autobahn A92 gelangen und somit eine direkte Verbindung nach München und Deggendorf haben. Essenbach zeichnet sich durch ein lebendiges Vereinsleben und eine aktive Gemeinschaft aus, die das Zusammengehörigkeitsgefühl stärkt. Die Eskara Veranstaltungshalle ist das kulturelle Herzstück des Ortes und bietet regelmäßig Konzerte, Kabarett, Sportevents und Messen, die ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm für alle Altersgruppen bereithalten. Mit dem Neubau des Landratsamtes unterstreicht Essenbach seine Bedeutung als Verwaltungsstandort und ermöglicht den Bürgern künftig noch besseren Zugang zu zentralen Dienstleistungen. Umgeben von idyllischen Landschaften, Rad- und Wanderwegen, bietet die Umgebung von Essenbach zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Diese Immobilie befindet sich in einer naturnahen, familienfreundlichen Gemeinde mit hoher Lebensqualität, einer lebendigen Kultur und einer zukunftsorientierten Entwicklung.

Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 24085087 - 84051 Essenbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)