

Ergolding

# Top Grundriss, top Lage! Helle 3-Zimmer- Gartenwohnung im Zentrum von Ergolding!

????????? ??????????: 24085033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ?????????: 445.000 EUR • ??????????: ca. 99 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

?? ??? ??????

???????? ??????????	24085033	????? ???????	445.000 EUR
????????????	ca. 99 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	????? ??????????????	2021
?????????????? ??? ????????????	2	?????????	???????
????????????	1	??????????????	
????? ??????????????	1990	????????????????????	ca. 28 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????, 20000 EUR (????????????)	??????	????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

????????????? ???? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	15.06.2030	??????????????	
???????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

?? ?????????



???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

?? ?????????



???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

?? ?????????



???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

?? ?????????



???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

?? ?????????

**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:

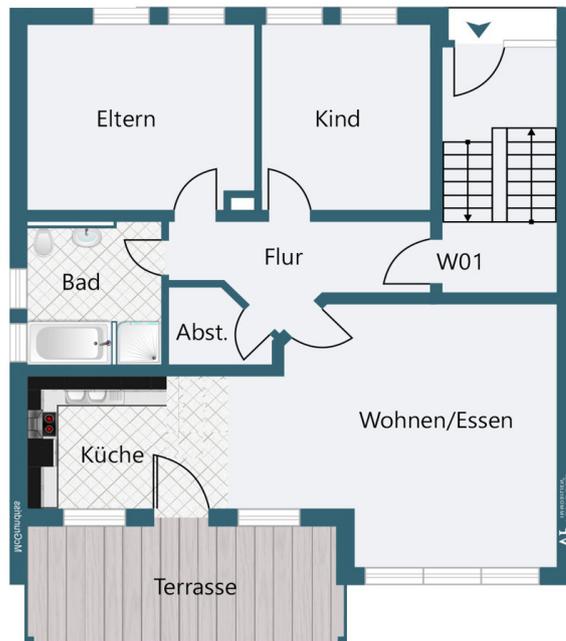
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ????????: 24085033 - 84030 Ergolding

??? ?????? ???????????

Diese attraktive und sehr helle 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines 3-Parteienhauses bietet Ihnen ein komfortables und behagliches Wohngefühl auf rund 99 m<sup>2</sup>. Die Wohnung überzeugt mit einer idealen Raumeinteilung und einer beliebten Wohnlage im Zentrum von Ergolding. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Wohn- und Essbereich empfangen, der dank seiner offenen Gestaltung und den großen Fenstern viel Licht hereinlässt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 15 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich perfekt für gemütliche Grillabende mit Freunden eignet. Der hochwertige Parkettboden sorgt im gesamten Wohnbereich für eine angenehme und warme Atmosphäre. Die moderne Küche ist mit einer neuen Einbauküche ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten voll entfalten und genießen dabei gleichzeitig den Blick ins Grüne. Das helle Badezimmer besticht durch seine zeitgemäße Ausstattung mit Badewanne, Dusche und einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Zudem steht Ihnen ein zusätzlicher Abstellraum sowie ein Kellerabteil für weiteren Stauraum zur Verfügung. Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der Garagenstellplatz, der Ihnen das mühsame Parkplatzsuchen erspart und Ihr Fahrzeug sicher unterbringt. Die Wohnung ist ab dem 01.09.2024 bezugsfrei und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einer frisch sanierten und optimal geschnittenen Immobilie niederzulassen. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorteilen dieser harmonischen Wohnung überzeugen. Erleben Sie komfortables Wohnen in einer traumhaften Gartenwohnung im Herzen von Ergolding!

???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

??? ??? ??? ????????????

Diese neuwertige Garten- und Terrassenwohnung liegt sehr zentral in Ergolding und erfreut sich aufgrund ihrer ruhigen Siedlungslage großer Beliebtheit. Die hervorragende Infrastruktur sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten und Schulen machen diese Lage besonders attraktiv für Familien und alle, die ein komfortables Leben schätzen. Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in sehr guter Reichweite. Von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Ärzten ist alles in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zudem bietet Ergolding mannigfaltige Sport- und Freizeitmöglichkeiten, sodass sowohl aktive Menschen als auch Erholungssuchende voll auf ihre Kosten kommen. Der Standort Landshut Nord/Ergolding besticht durch seine exzellente Verkehrsanbindung. Die Bundesstraßen B11, B15 und B299 sowie die Autobahnen A92 (München – Deggendorf) und A93 (München – Regensburg/Nürnberg) sind schnell erreichbar, was Pendlern und Vielreisenden zugutekommt. Diese Anbindung ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell sowohl die nahegelegenen Städte als auch weiter entfernte Ziele zu erreichen. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorteilen dieser harmonischen Wohnung überzeugen. Erleben Sie komfortables Wohnen in einer traumhaften Gartenwohnung im Herzen von Ergolding!

??????? ?????????: 24085033 - 84030 Ergolding

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24085033 - 84030 Ergolding

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)