

Essenbach

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

????????? ??????????: 24085088-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 230 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

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

???????? ??????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24085088-1	????? ???????	675.000 EUR
????????????	ca. 122 m <sup>2</sup>	?????????	???????
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????????	
?????????	5	????????????????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
????????????? ???	3	??????	
????????????		????????	?????????, WC
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	2023		
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

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

????????????? ?????????????	????????????? ?????????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ??????????????	????????? ??????????????? ????? / ??????	????????? ???????????????? ???????????????	9.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.04.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	A+
????? ??????????????	????????? ??????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ????????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	2023

???????? ??????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

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





??????? ???????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

?? ????????



???????? ?????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

?? ?????????

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)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

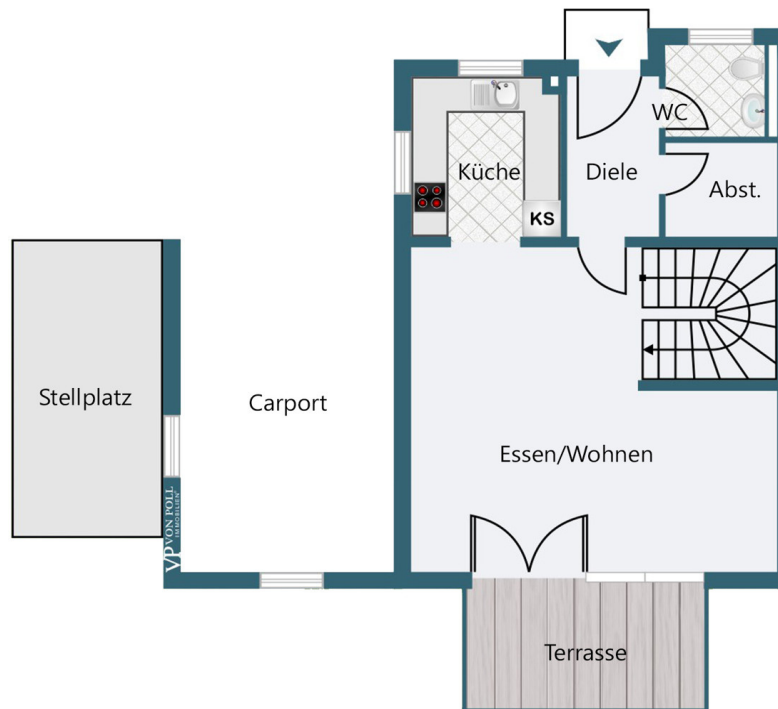
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

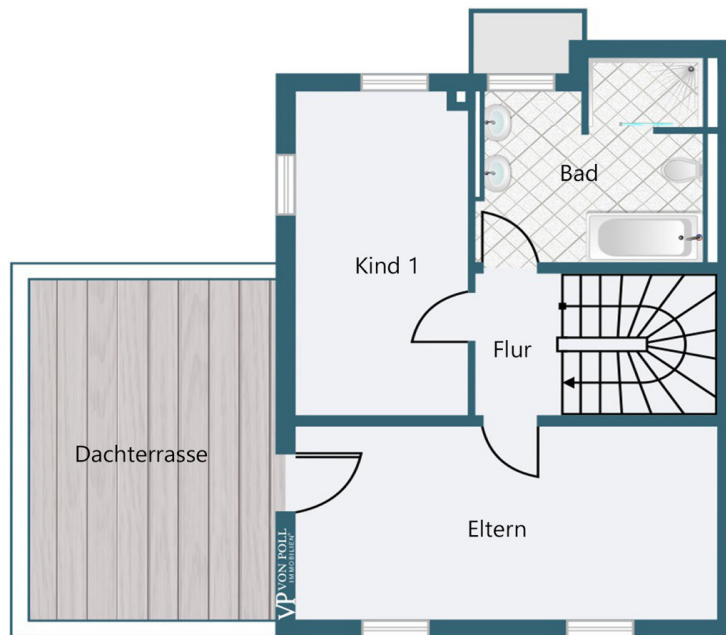
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

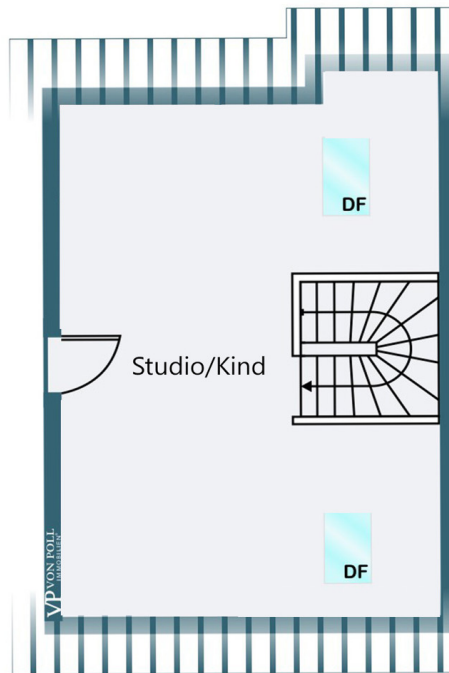
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

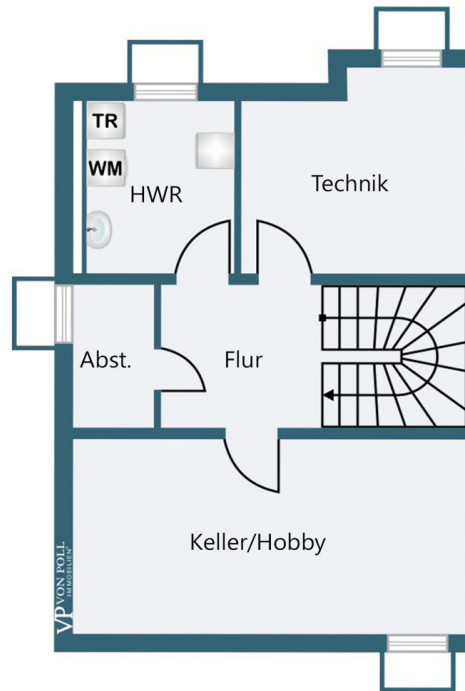
??????? ???????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

???????









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

??????? ???????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

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

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!

??????? ????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

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

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.



??????? ???????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

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

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!

??????? ????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

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

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.

???????? ??????????: 24085088-1 - 84051 Essenbach

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

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

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)