

Essenbach

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

VP azonosító: 24085088

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 680.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 170 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Áttekintés

VP azonosító	24085088
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2023
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	680.000 EUR
Ház	Ikerház fele
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Hőszivattyú	Végső energiafogyasztás	9.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.04.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hőszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

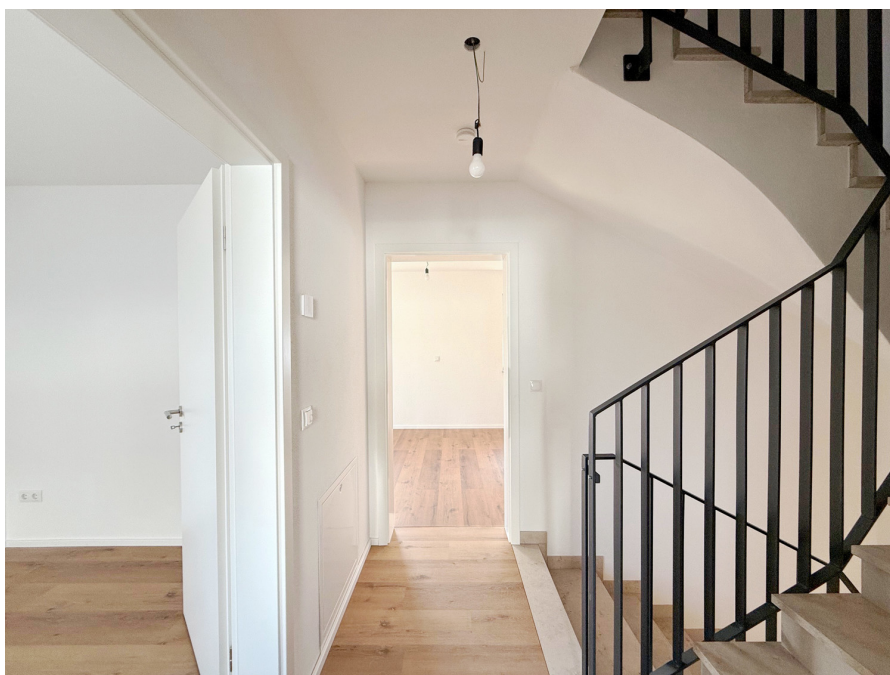
## Az ingatlan





VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Az ingatlan



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 azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

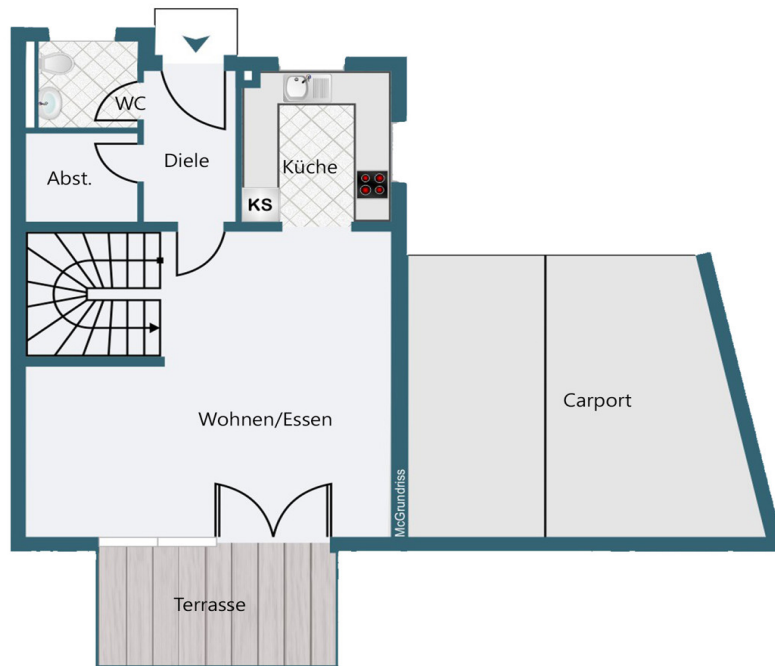
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

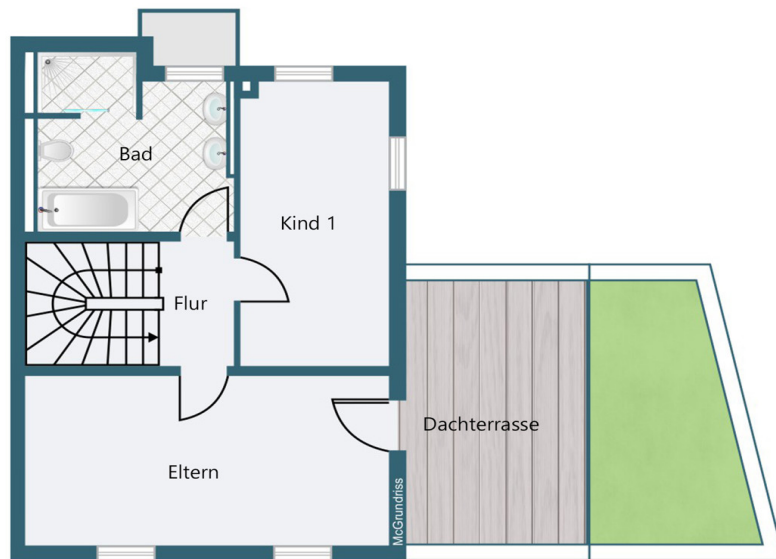
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

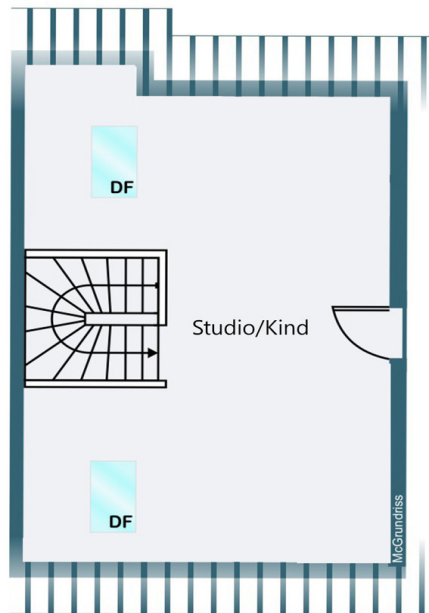
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

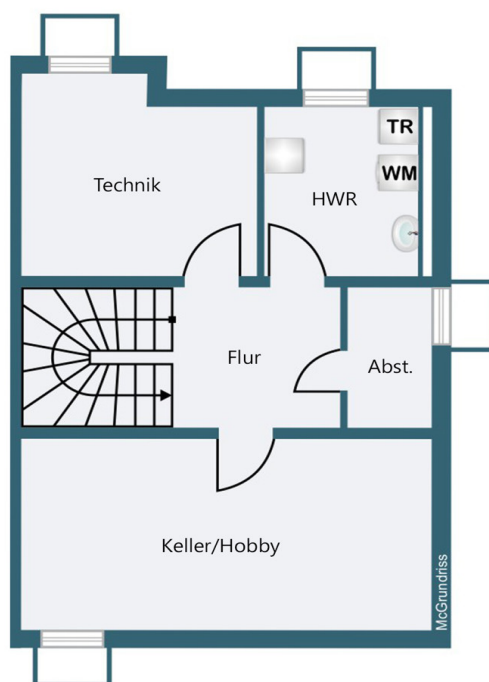
VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach**

## Az els? benyomás

Diese hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte im Herzen von Essenbach bietet auf rund 125 m<sup>2</sup> 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!

VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach**

## Minden a helyszínr?!

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!

VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24085088 - 84051 Essenbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)