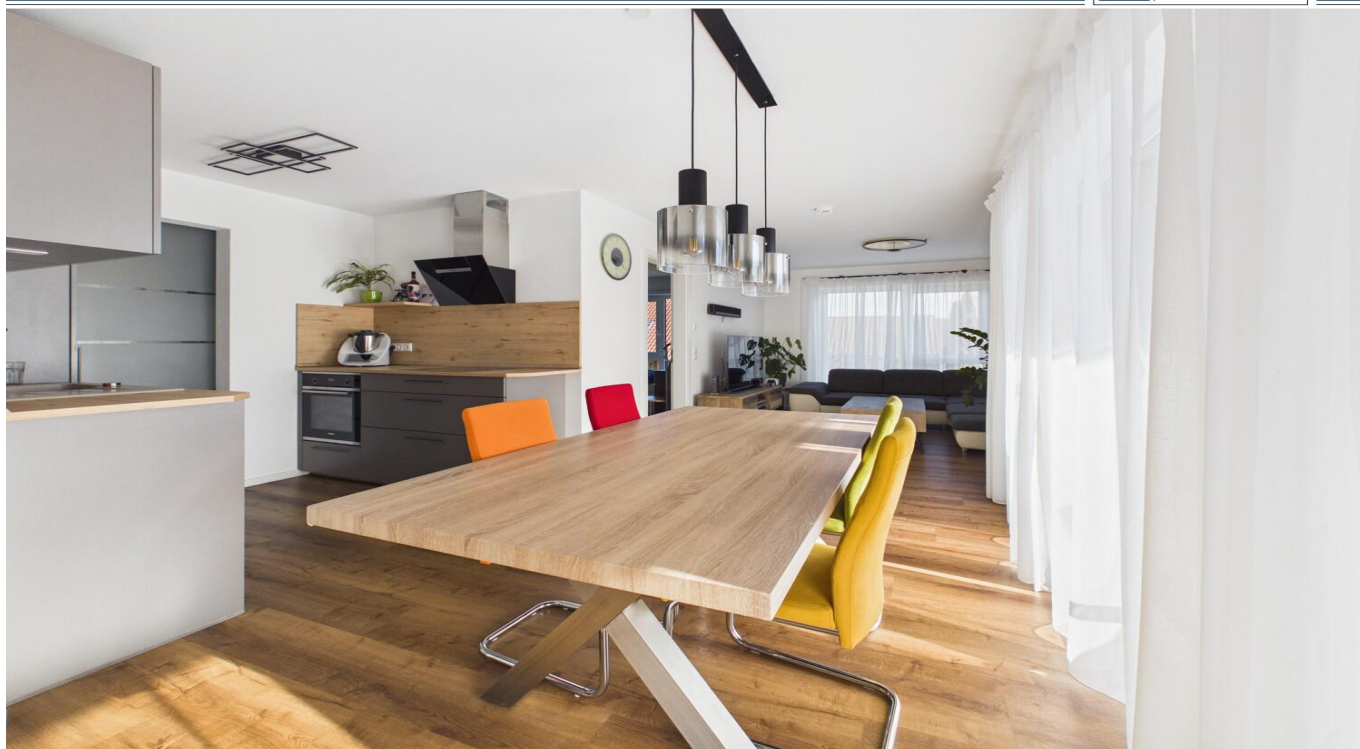


Essenbach / Altheim

Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Sonnenbalkon und Einbauküche

Objektnummer: 26085022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26085022	Kaufpreis	380.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2022	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	46.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.05.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Capital
NACHFOLGER
RANGING
TOP-Makler Landshut
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bester Serviceleistungen
2024
Erfolgssteigerer

F2CUS
TOP
NATIONALE
PRESTIGE
2025
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Ein erster Eindruck

Die moderne Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 2022. Sie erreichen die Wohnung über das gepflegte Treppenhaus mit Aufzug, der alle Etagen von der Tiefgarage über das Erdgeschoss bis in den zweiten Stock verbindet, und gelangen anschließend über den Außenbalkon zum Eingang der Wohnung.

Auf ca. 77 m² Wohnfläche erwartet Sie ein klar strukturierter Grundriss. Der helle Koch-, Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht.

Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum großzügigen, ca. 10 m² großen Balkon mit Süd-West-Ausrichtung.

Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Ein abgetrennter Abstellraum mit Schiebetür bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Der helle Dielenbereich verbindet die Räume sinnvoll und bietet genügend Platz um Gäste zu begrüßen.

Zur Ausstattung gehören in der ganzen Wohnung Fußbodenheizung, elektrische Außenrollos, eine Be- und Entlüftung, sowie ein Kellerabteil.

Ein Tiefgaragenstellplatz wird für zusätzlich 20.000 € mitverkauft.
Ein weiterer Stellplatz ist optional für ebenfalls 20.000 € erhältlich.

Das monatliche Hausgeld inklusive Rücklage beträgt 292,79€ für Wohnung und 17 € einen Stellplatz.

Diese Wohnung eignet sich für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf moderne Ausstattung, eine ruhige Lage und eine gute Anbindung legen.

Melden Sie sich gerne bei mir und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen der Wohnung.

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Ausstattung und Details

Die Highlights der Immobilie:

- * neuwertiger Zustand
- * Ruhige Lage in zweiter Reihe im Ortskern von Altheim
- * Ca. 77 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- * 1. Obergeschoss mit Aufzug bis in die Tiefgarage
- * Zugang zur Wohnung über Laubengang
- * Heller Koch-, Wohn- und Essbereich
- * Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- * Großzügiger Balkon mit ca. 10 m² und Süd-West-Ausrichtung
- * Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- * Abstellraum mit Schiebetür
- * Schlafzimmer mit guter Stellfläche
- * Zusätzliches Zimmer als Büro oder Kinderzimmer nutzbar
- * Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- * Fußbodenheizung in allen Räumen
- * Elektrische Außenrollos
- * Be- und Entlüftungsanlage
- * Kellerabteil vorhanden
- * Tiefgaragenstellplatz für 20.000 €
- * Zweiter Stellplatz optional verfügbar
- * Gute Infrastruktur in Altheim, Essenbach und Landshut

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Alles zum Standort

Die neuwertige Wohnung liegt in einer Wohnanlage, in zweiter Reihe im Ortskern von Altheim.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Altheim und dem nahe gelegenen Essenbach sowie Landshut sehr ausreichend gegeben.

Die Bundesautobahn A 92 München-Deggendorf ist nur ca. 2 Kilometer entfernt.

Nach Landshut benötigt man maximal 10 Minuten und den Münchner Flughafen erreicht man bequem in ca. 25 Fahrminuten.

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26085022 - 84051 Essenbach / Altheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com