

Essenbach

# Raum für die ganze Familie – gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, Studio und 4 Etagen in Essenbach

Objektnummer: 26085042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach**

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

**Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26085042</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1997</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport, 2 x Freiplatz</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2024</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>70.45 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>25.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1997</b>

Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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**  
NIGHT EXPRESS  
REISEN  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
REKOMMENDATION  
VON POLL IMMOBILIEN

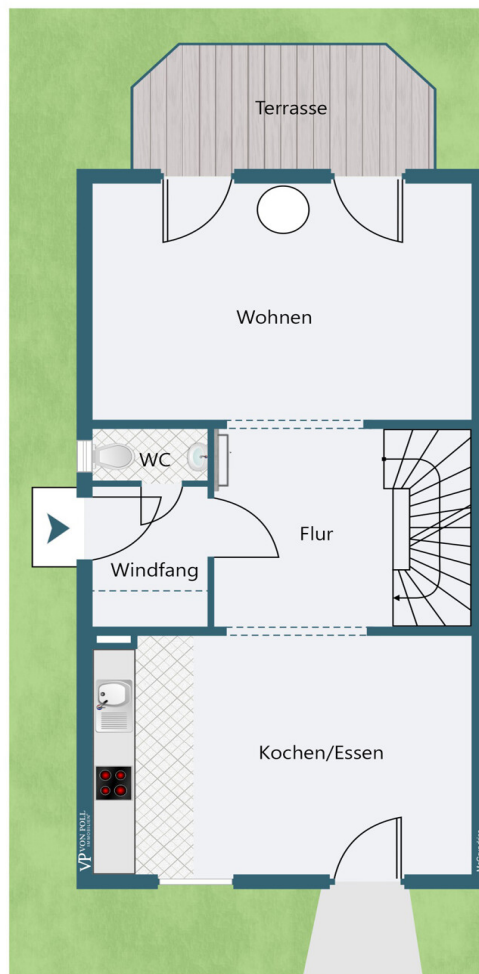
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
DIGITALISATION  
03025  
REKOMMENDATION

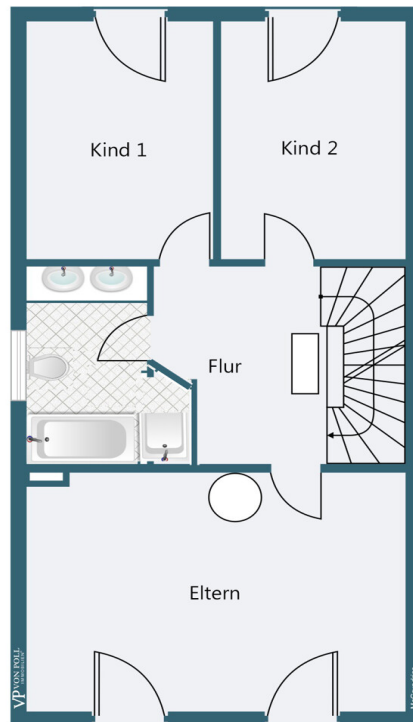
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

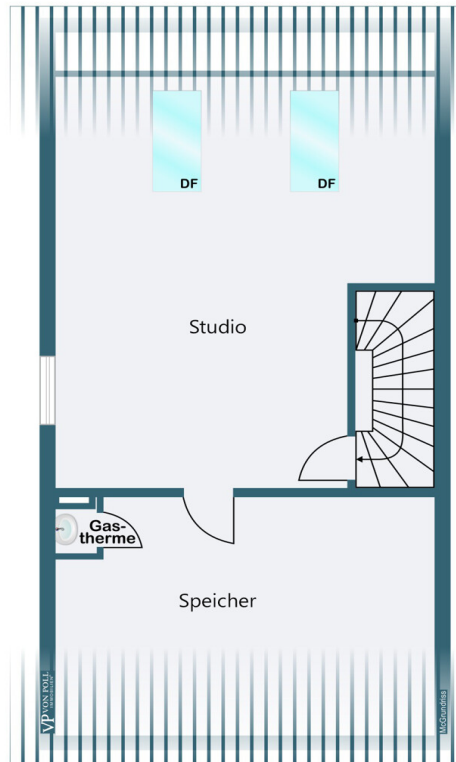
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

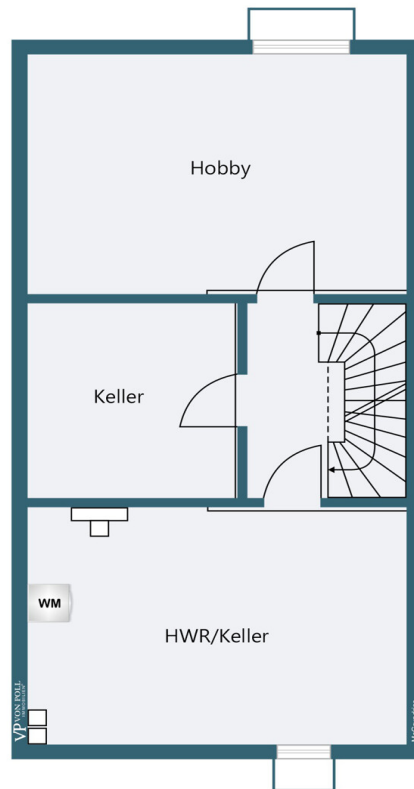
Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach

## 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: 26085042 - 84051 Essenbach**

## **Ein erster Eindruck**

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1997 bietet Familien auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 360 m<sup>2</sup> großen Grundstück alles, was modernes Wohnen braucht. Verteilt auf vier Etagen – Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss – überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche und Gäste-WC, im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie das vollwertige Familienbad. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein flexibel nutzbares Studio – ideal als Homeoffice, Atelier oder Gästebereich. Der vollständig ausgebaute Keller mit rund 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche rundet das Raumangebot ab.

Im Außenbereich begeistert das gepflegte Grundstück mit einer überdachten Südterrasse, einem sonnigen Garten mit Kinderspielturm sowie einer weiteren Nordterrasse. Zwei Carports und zwei Freiplätze bieten komfortablen Stellraum für die ganze Familie. Das Haus wurde in den letzten Jahren konsequent modernisiert: neue Heizungsanlage (2016), Terrasse und WC (2017) sowie Außenfassade (2024). Die Energieeffizienzklasse B mit einem Verbrauchswert von 70,45 kWh/(m<sup>2</sup>a) unterstreicht den zeitgemäßen Standard.

Essenbach punktet mit hervorragender A92-Anbindung, kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und Nahversorgung sowie der Nähe zu Landshut, München und Regensburg.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie persönlich durch alle Schritte auf dem Weg zu Ihrer neuen Heimat.

**Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach**

## **Ausstattung und Details**

**Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Großzügige 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Etagen**
- \* **Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Essenbach**
- \* **Sonniger Garten mit Spielturn, Gartenhaus und Südterrasse**
- \* **Überdachte Glaspergolaeterrasse für wettergeschütztes Outdoor-Leben**
- \* **Flexibel nutzbares Dachstudio mit zwei Dachflächenfenstern**
- \* **Offene Küche mit direktem Zugang zum Wohnbereich**
- \* **Vollständig ausgebauter Keller mit ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- \* **Vier Schlafzimmer – ideal für wachsende Familien**
- \* **Modernisiert: neue Heizung, Terrasse, WC und Außenfassade**
- \* **Effiziente Gas-/Solarheizung, Energieklasse B**
- \* **Zwei Carports und zwei zusätzliche Freiplätze**
- \* **Gäste-WC im Erdgeschoss**
- \* **Massivbauweise mit klassischem Satteldach**
- \* **Hervorragende A92-Anbindung – Landshut, München und Regensburg in kurzer Reichweite**
- \* **Alle Wege kurz: Schulen, Kindergärten und Nahversorgung fußläufig erreichbar**

**Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach**

## **Alles zum Standort**

Essenbach besticht als familienfreundliche Gemeinde mit einer ausgewogenen Verbindung aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die stabile Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt sowie die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten wie Landshut, München und Regensburg schaffen ein Umfeld, das Sicherheit und Lebensqualität für Familien in den Mittelpunkt stellt. Die hervorragende Anbindung über die A92 ermöglicht eine stressfreie Mobilität, während die demografische Struktur mit einem hohen Anteil an Familien und Erwerbstätigen ein lebendiges und zugleich sicheres Wohnklima garantiert.

Die Gemeinde Essenbach präsentiert sich als ein Ort, an dem Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft finden. Die ruhigen Wohnlagen sind geprägt von einem harmonischen Miteinander und bieten zahlreiche Möglichkeiten für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Hier wachsen Kinder in einem geschützten Umfeld auf, das von Vertrauen und Zukunftsperspektiven geprägt ist.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungsangebote, die in nur etwa 11 Minuten fußläufig erreichbar sind: Von integrativen Kindergärten über Grund- und Mittelschulen bis hin zu weiterführenden Bildungseinrichtungen ist alles in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Fachärzte und Apotheken, wie Dr. Pomarius und die Bären Apotheke, in wenigen Gehminuten erreichbar und garantiert so ein hohes Maß an Sicherheit und Wohlbefinden. Freizeitgestaltung und Erholung finden Familien in den liebevoll gepflegten Spielplätzen an der Ulmenstraße und beim Kindergarten, die in nur 3 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie in den vielfältigen Sportvereinen und kulturellen Einrichtungen wie dem Pfarrbüro oder dem Pfarrjugendheim. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Rewe und Lidl in nur 5 Minuten Fußweg zur Verfügung, während gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants wie die Pizzeria Calimero zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen, etwa Essenbach, Straubinger Straße, in nur 4 Minuten Fußweg, hervorragend gewährleistet.

Essenbach bietet somit Familien ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Zuhause, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine perfekte Balance zwischen Beruf und Freizeit genießen können. Die Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, naturnaher Erholung und einer starken Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer besonders begehrten Adresse für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Geborgenheit legen.

**Objektnummer: 26085042 - 84051 Essenbach**

## 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: 26085042 - 84051 Essenbach**

## **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](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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