

Ergolding

# Modernes Zuhause mit Stil, Komfort und durchdachten Details in begehrter Wohnlage von Ergolding

Objektnummer: 26085063

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 330 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding**

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

**Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26085063</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>895.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 153 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2016</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>52.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.06.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2016</b>

Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



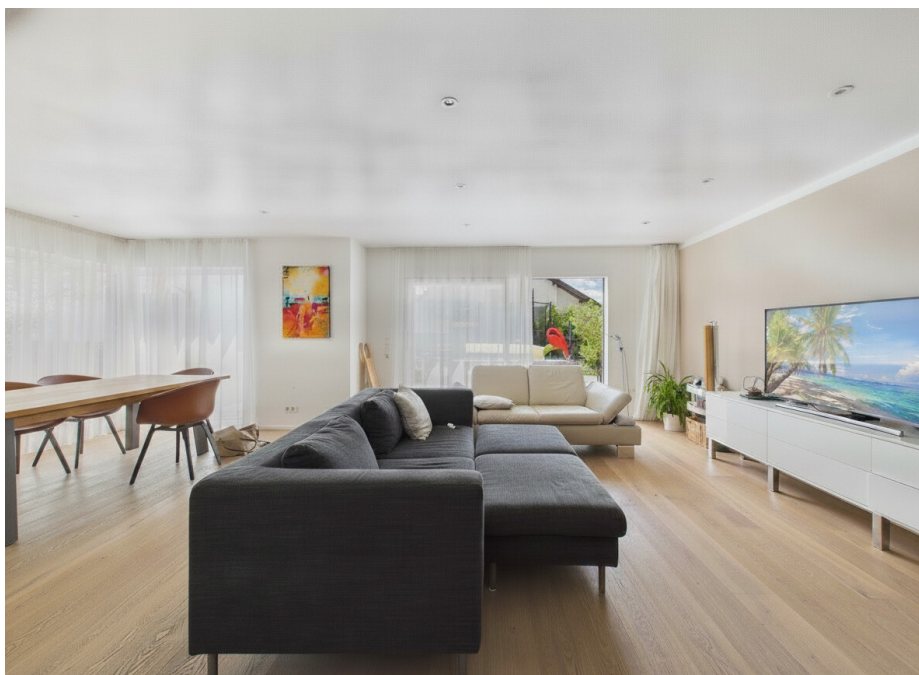
Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



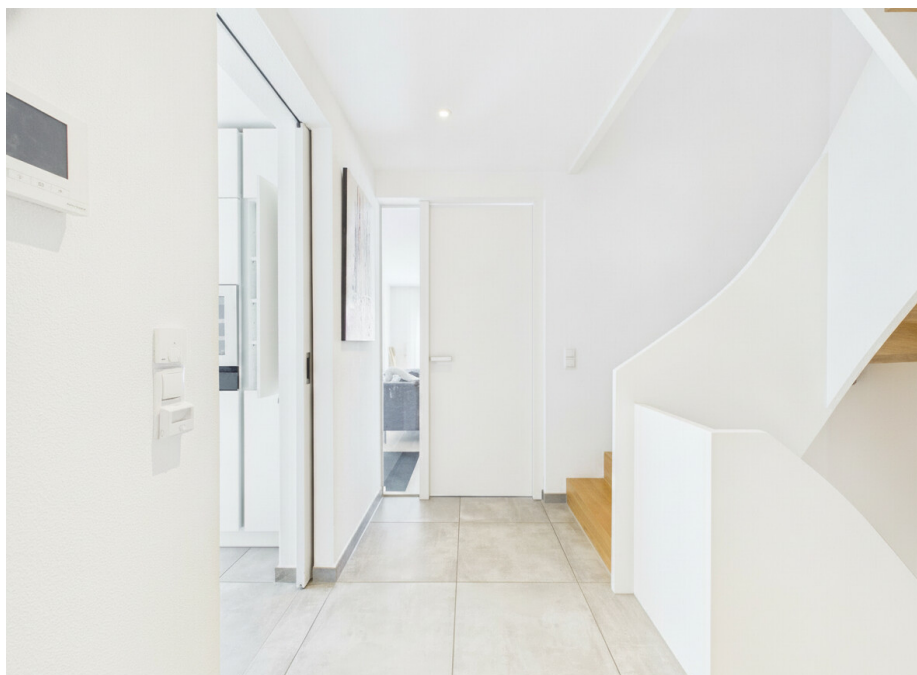
Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



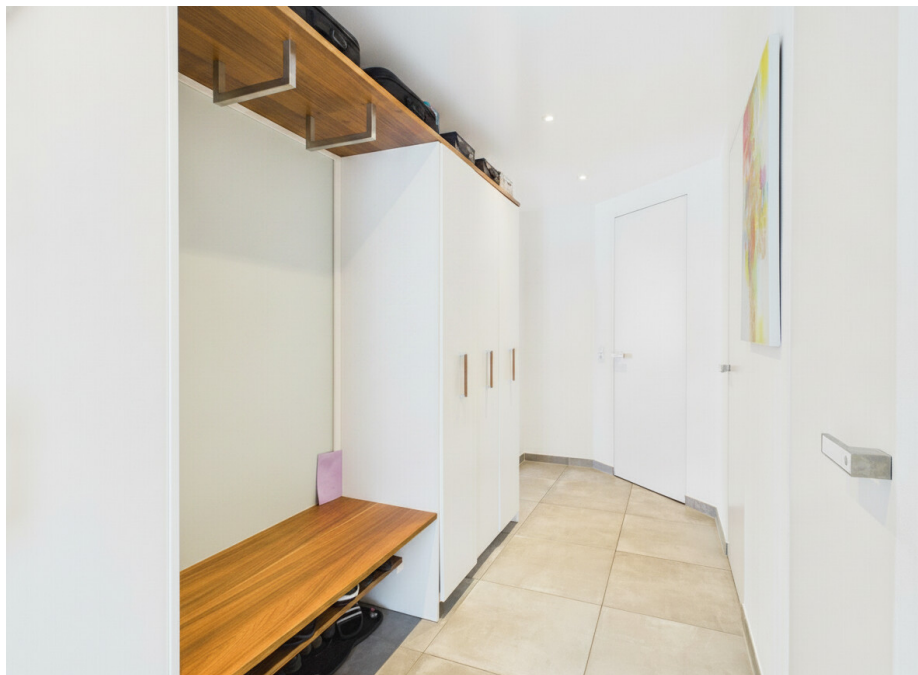
Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



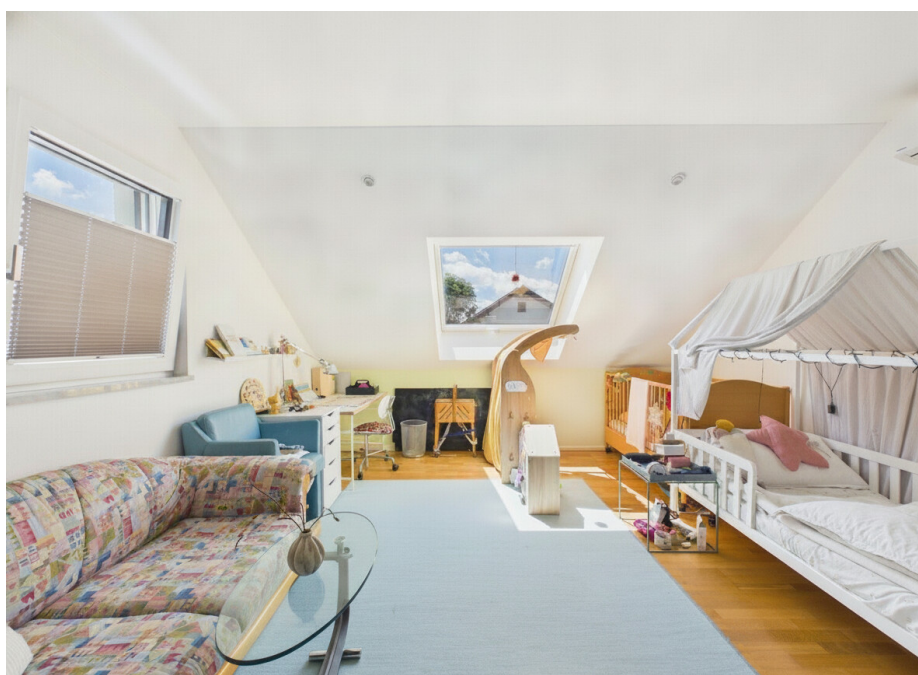
Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



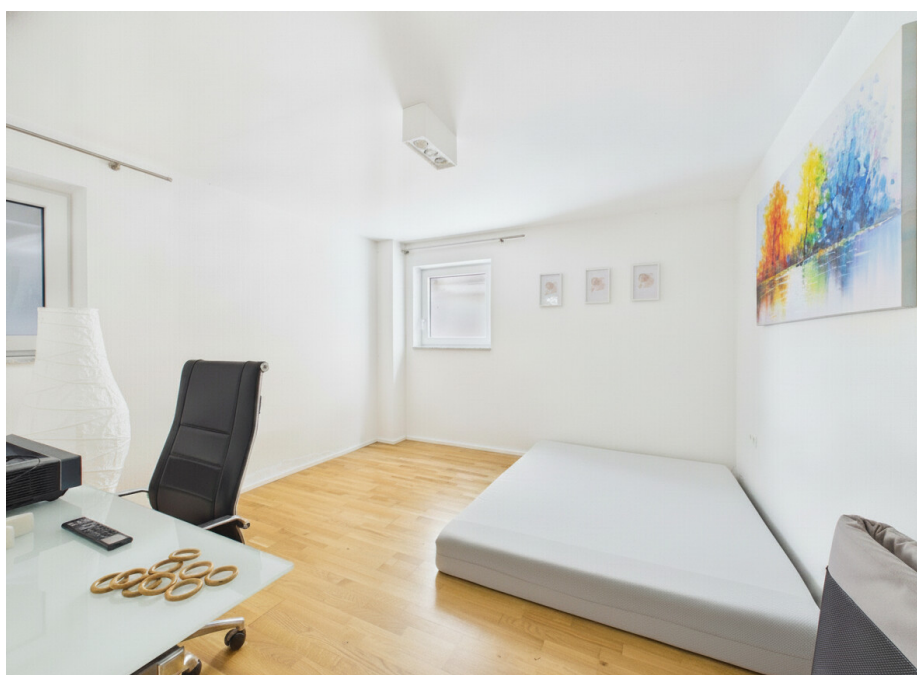
Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## 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: 26085063 - 84030 Ergolding

## 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  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
TOP 100  
2024  
Branche: Technologieunternehmen  
03025  
Frankfurt/Opfermannkloster

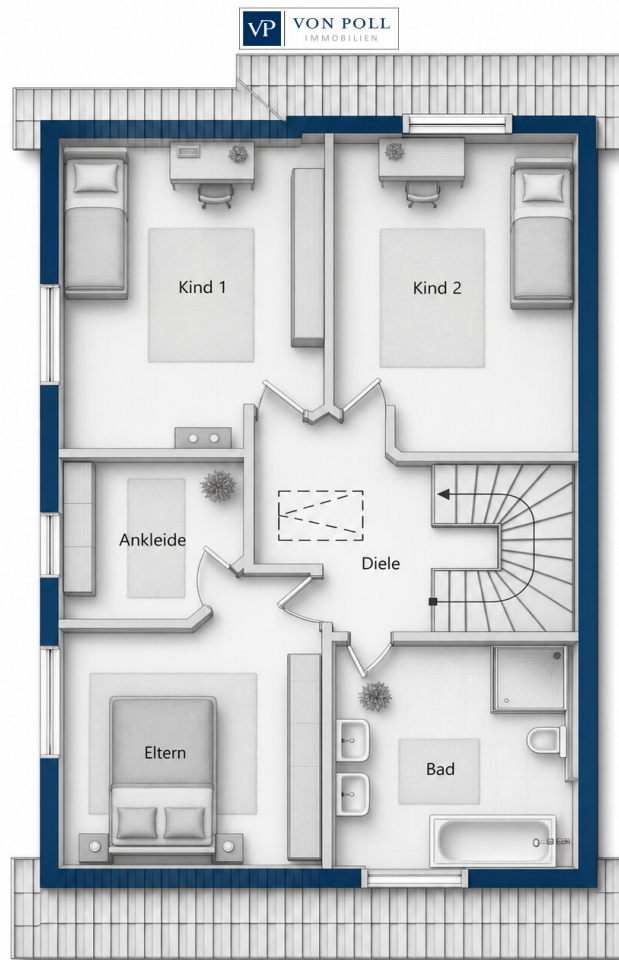
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

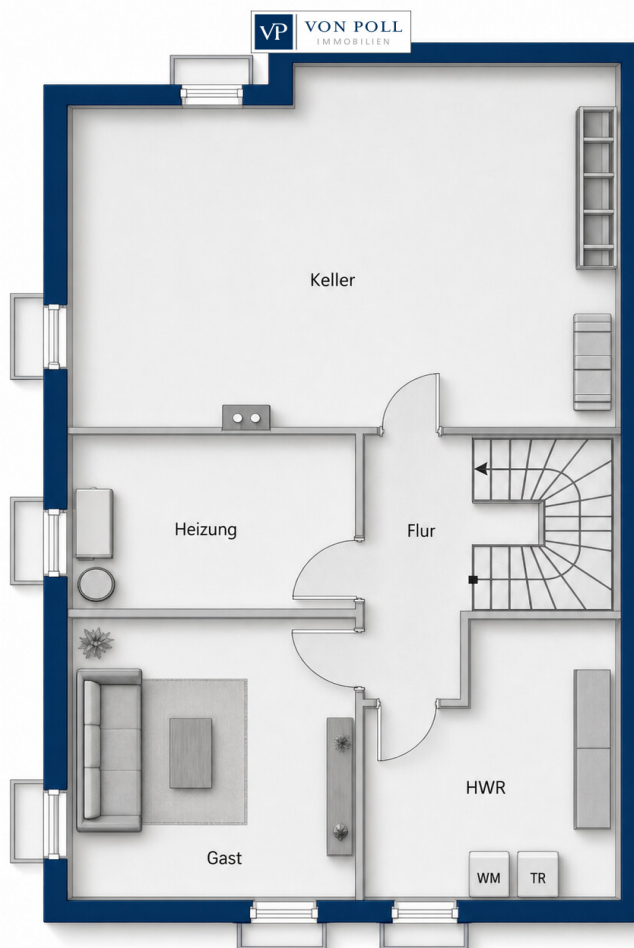
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding

## 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: 26085063 - 84030 Ergolding**

## **Ein erster Eindruck**

Diese hochwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2015 vereint modernes Design, großzügige Raumverhältnisse und eine außergewöhnlich umfangreiche Ausstattung auf eindrucksvolle Weise. Auf einem ca. 330 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität, Wohnkomfort und eine ruhige Wohnlage legen.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch seine helle, freundliche Atmosphäre und die hochwertige Verarbeitung. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit edlem, geöltem Eichenparkett, Kaminofen und großen Fensterflächen, die für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl sorgen. Die angrenzende Designküche begeistert mit hochwertiger Ausstattung, Dekton-Arbeitsplatte, Dampfgarer, Wärmeschublade, Weinkühler sowie einem Kühlschrank mit Eiswürfelbereiter.

Im Ober- und Dachgeschoss stehen mehrere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Kinderzimmer, Elternbereich, Homeoffice oder Gästezimmer. Das elegante Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung und zusätzlicher Wandheizung unterstreicht den gehobenen Anspruch der Immobilie. Für höchsten Wohnkomfort sorgen Fußbodenheizung in allen Räumen, Klimaanlage im Dachgeschoss, LAN-Verkabelung sowie elektrische Raffstores.

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als klassische Nutzfläche. Ein ausgebautes Gästezimmer, großzügige Hobby- und Lagerräume sowie praktische Details wie ein Wäscheabwurf vom Bad in den Hauswirtschaftsraum schaffen zusätzlichen Mehrwert.

Der sonnige Garten mit großer Terrasse, elektrischer Markise inklusive LED-Beleuchtung und Windwächter bietet viel Platz für Familie, Freizeit und entspannte Stunden im Freien. Eine Garage mit Wallbox, zusätzlicher Stellplatz, Gartenhaus sowie weitere Speicherflächen mit ca. 60 m<sup>2</sup> im Haus und über der Garage runden dieses attraktive Gesamtpaket ab.

Eine Immobilie für Menschen, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der beliebtesten Wohnlagen zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding**

## **Ausstattung und Details**

### **Die Highlights auf einen Blick**

- \* **Baujahr 2015 – modernes und äußerst gepflegtes Wohnhaus**
- \* **Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in beehrter Lage von Ergolding**
- \* **Ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Terrassenanteil**
- \* **Zusätzliche, großzügige Nutz- und Lagerflächen**
- \* **Ca. 330 m<sup>2</sup> sonniges und pflegeleichtes Grundstück**
- \* **Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großzügigem Raumgefühl**
- \* **Hochwertiger Panoramakaminofen als stilvoller Mittelpunkt des Wohnbereichs**
- \* **Edler, geölter und gebürsteter Eichenparkettboden**
- \* **Exklusive Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung**
- \* **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- \* **Klimaanlage im kompletten Dachgeschoss**
- \* **Enthärtungsanlage für zusätzlichen Wohnkomfort**
- \* **LAN-Verkabelung in den relevanten Wohnbereichen**
- \* **Maßgefertigte Einbaumöbel in ausgewählten Räumen**
- \* **Elektrische Aluminium-Raffstores an sämtlichen Fenstern**
- \* **Hochwertige Internorm-Fenster mit Dreifachverglasung**
- \* **Großzügiges Tageslichtbad mit zusätzlicher Wandheizung**
- \* **Ausgebautes Gästezimmer im Untergeschoss**
- \* **Großer Hobby- und Freizeitbereich im Keller**
- \* **Sonnige Terrasse mit elektrischer Markise, LED-Beleuchtung und Windwächter**
- \* **Garage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie zusätzlicher Außenstellplatz**
- \* **Begehrter Speicher im Haus sowie weiterer Stauraum über der Garage**
- \* **Hochwertige Massivbauweise mit Keller in WU-Beton-Ausführung („Weiße Wanne“)**

**Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding**

## **Alles zum Standort**

**Ergolding – eine der gefragtesten Wohnlagen im Großraum Landshut**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Ergolding, einer der wirtschaftsstärksten und beliebtesten Gemeinden Niederbayerns. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einem angenehmen Wohnumfeld.**

**Ergolding bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und verbindet die Vorzüge eines eigenständigen, lebendigen Marktes mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt Landshut. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.**

**Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen, Mittelschule, Realschule und Gymnasium. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen Ergolding besonders attraktiv. Ob Fußball, Tennis, Volleyball, Turnen, Leichtathletik, Fitness oder Radfahren – die örtlichen Vereine genießen einen hervorragenden Ruf und bieten Angebote für nahezu jede Altersgruppe.**

**Die Gemeinde zeichnet sich zudem durch ein ausgeprägtes Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der hohen Wirtschaftskraft der Region. Namhafte Unternehmen, Handwerksbetriebe, Dienstleister sowie die Nähe zum BMW-Werk Dingolfing, zum Flughafen München und zu zahlreichen Technologie- und Industrieunternehmen sorgen für stabile Arbeitsplätze und eine hohe Kaufkraft.**

**Die hervorragende Verkehrsanbindung über die B299, die A92 sowie den Landshuter Hauptbahnhof ermöglicht kurze Wege nach München, Regensburg, Deggendorf und zum Flughafen München.**

**Die Kombination aus hoher Lebensqualität, wirtschaftlicher Stärke, ausgezeichneter Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht Ergolding seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohnadressen im Landkreis Landshut.**

**Objektnummer: 26085063 - 84030 Ergolding**

## 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: 26085063 - 84030 Ergolding**

## **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)**