Ergolding

Ein Zuhause voller Möglichkeiten – flexible Wohn- und Investitionslösung im Herzen von Ergolding

Objektnummer: 25085102

KAUFPREIS: 875.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 240 m^2 • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 918 m^2

Objektnummer: 25085102 - 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: 25085102 - 84030 Ergolding

Auf einen Blick

Objektnummer	25085102
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1967
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	875.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	122.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

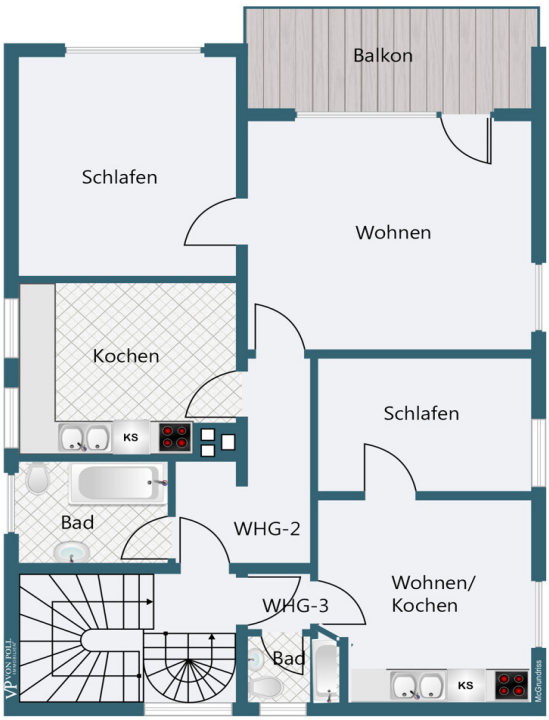
Die Immobilie

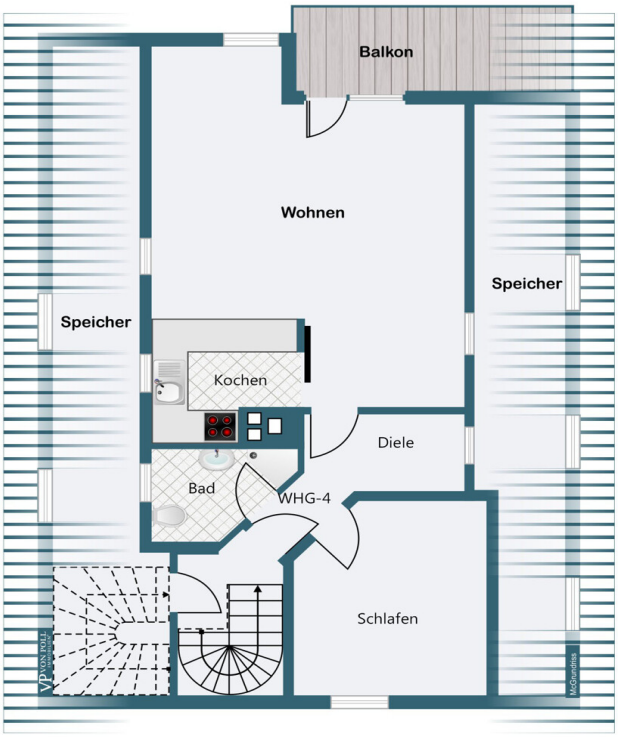
Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

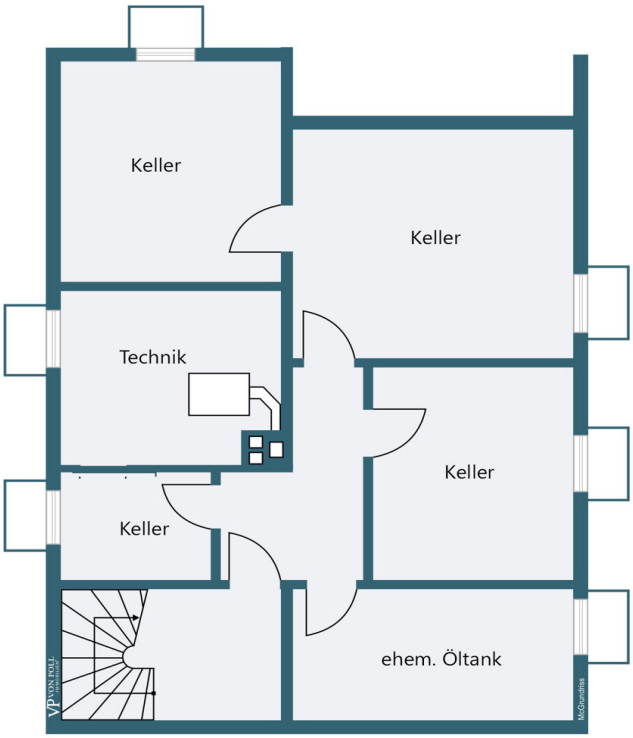
Die Immobilie

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Grundrisse


Balkon
Schlafen
Wohnen
Kochen
KS
Schlafen
Bad
WHG-2
WHG-3
Wohnen/
Kochen
Bad
KS


Balkon
Wohnen
Speicher
Speicher
Kochen
Diele
Bad
WHG-4
Schlafen



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: 25085102 - 84030 Ergolding

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Charakter und außergewöhnlichen Möglichkeiten: Ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant, bietet diese Immobilie heute bis zu vier eigenständige Wohneinheiten – und zugleich die Option, Wohnungen oder Appartements flexibel zusammenzuführen. So entstehen individuelle Wohnlösungen, die vom großzügigen Familiendomizil bis hin zur attraktiven Kapitalanlage reichen.

Die Wohnflächen gliedern sich in:
•Wohnung 1: ca. 116,97 m²
•Wohnung 2: ca. 60 m²
•Wohnung 3: ca. 24 m²
•Wohnung 4: ca. 37 m²

Insgesamt ergibt sich eine Wohnfläche von rund 240 m², verteilt auf 11 Zimmer, 5 Schlafzimmer und 4 Bäder – ergänzt durch ca. 120 m² Nutzfläche im Untergeschoss.

Besonders reizvoll: Das 917 m² große Grundstück in zentraler Lage von Ergolding bietet nicht nur einen zauberhaft angelegten Garten mit Wintergarten, Freisitz und Doppelgarage samt Werkstatt – sondern auch Potenzial für eine Erweiterung oder ein zusätzliches Gebäude. Ein Vorteil, der die Wertigkeit dieser Immobilie noch einmal steigert.

Das Haus ist voll unterkellert und wurde laufend modernisiert: Dachausbau 1989, Solaranlage 1998, Wintergarten 1998, Heizung/Fenster/Dämmung 2010, Leitungen 2012/2014 sowie ein modernes Bad im EG 2020. Eine Gasheizung (2010), Solarthermie und PV-Anlage mit Speicher sorgen für zeitgemäße Energieversorgung. Das Dach wurde 2008 erneuert – ein klarer Pluspunkt: es besteht kein Sanierungsstau.

Ein Objekt mit Seltenheitswert: flexibel nutzbar, stetig gepflegt und mit großem Entwicklungspotenzial. Inmitten von Ergolding verbindet es Wohnen, Investition und Zukunftschancen – eine echte Gelegenheit für Menschen, die mehr wollen als nur ein Haus.

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- Bis zu 4 Wohneinheiten, ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant
- Flexible Grundrisse – Wohnungen auch zusammenlegbar
- Wohnfläche insgesamt ca. 240 m²
- 11 Zimmer, 5 Schlafzimmer, 4 Bäder
- Großes Grundstück mit ca. 917 m²
- Potenzial für Erweiterung oder weiteres Gebäude
- Zauberhaft angelegter Garten mit Wintergarten und Freisitz
- Doppelgarage mit integrierter Werkstatt und weiteren Stellplätzen
- Vollunterkellert mit ca. 120 m² Nutzfläche
- Kontinuierlich modernisiert, kein Sanierungsstau
- Gasheizung (2010), Solarthermie und PV-Anlage mit Speicher
- Dach erneuert 2008, energetisch solide Ausstattung
- Einbauküchen im Preis enthalten
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Zentrale Lage mitten in Ergolding

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Alles zum Standort

Ergolding – eine der beliebtesten Umlandgemeinden von Landshut – verbindet die Vorteile stadtnahen Wohnens mit der Lebensqualität einer eigenständigen, lebendigen Gemeinde. Als gewachsener Vorort-Markt überzeugt Ergolding durch hervorragende Infrastruktur, starke Vereinskultur und ein echtes Heimatgefühl: einmal Ergoldinger, immer Ergoldinger.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich direkt vor Ort. Freizeit und Sport werden großgeschrieben: ein breites Vereinsleben, Sportanlagen, Rad- und Spazierwege sowie kulturelle Angebote machen Ergolding zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für jede Generation.

Die Immobilie selbst liegt zentral, direkt gegenüber von Bürgerhaus und Rathaus – mitten im Herzen von Ergolding. Dadurch profitieren Sie von kurzen Wegen und einem Umfeld, das durch Gemeinschaft und Lebensqualität geprägt ist.

Auch die Anbindung ist ideal: In wenigen Minuten erreicht man die Landshuter Innenstadt, der Autobahnanschluss (A92) bringt Sie schnell nach München, Dingolfing oder Deggendorf. Damit ist Ergolding nicht nur für Familien, sondern auch für Berufspendler eine ausgezeichnete Wahl.

Ein Standort, der Urbanität und Heimatgefühl in einzigartiger Weise verbindet – und eine Immobilie, die mitten in diesem lebenswerten Umfeld liegt.

Objektnummer: 25085102 - 84030 Ergolding

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 122.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25085102 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com