Ergolding

# A home full of possibilities – a flexible living and investment solution in the heart of Ergolding

***Property ID: 25085102***




**PURCHASE PRICE:** 875.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 240 $m^2$ • **ROOMS:** 11 • **LAND AREA:** 918 $m^2$

**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25085102 |
| Living Space | ca. 240 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 11 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 4 |
| Year of construction | 1967 |
| Type of parking | 4 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 875.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2020 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 120 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 23.10.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 122.10 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1965 |

**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding

# The property





Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# The property





**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

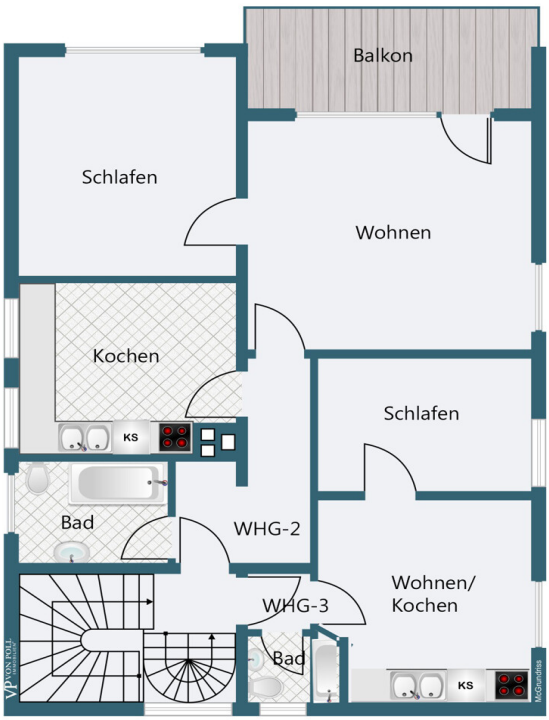
# The property

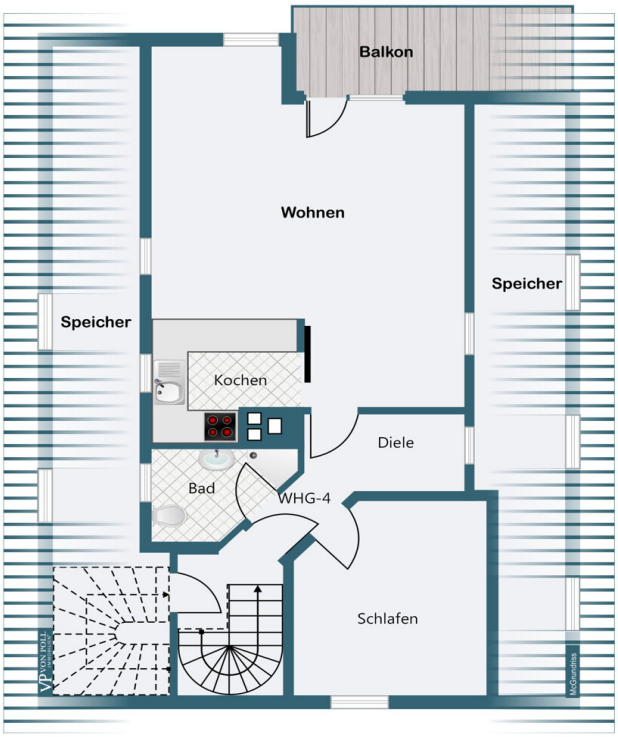


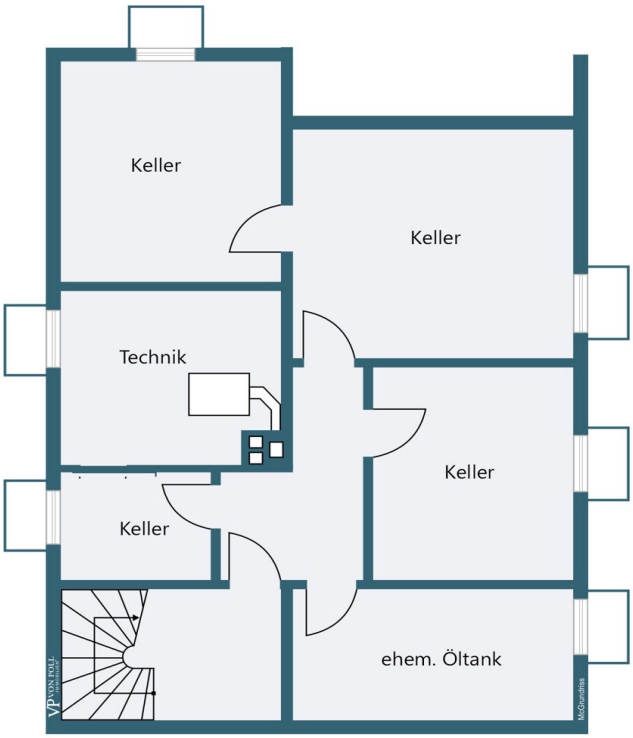
**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# Floor plans




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




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# A first impression

A house with character and exceptional potential: Originally planned as a two-family home, this property now offers up to four independent residential units – and the option to flexibly combine apartments or flats. This allows for individual living solutions ranging from a spacious family home to an attractive investment property. The living areas are divided as follows: • Apartment 1: approx. 116.97 m² • Apartment 2: approx. 60 m² • Apartment 3: approx. 24 m² • Apartment 4: approx. 37 m² This results in a total living area of approximately 240 m², distributed across 11 rooms, 5 bedrooms, and 4 bathrooms – supplemented by approximately 120 m² of usable space in the basement. Particularly appealing: The 917 m² plot in a central location in Ergolding not only offers a beautifully landscaped garden with a conservatory, patio, and double garage with workshop – but also potential for expansion or an additional building. One advantage that further enhances the value of this property is its full basement and continuous modernization: attic conversion in 1989, solar panels in 1998, conservatory in 1998, heating/windows/insulation in 2010, plumbing in 2012/2014, and a modern bathroom on the ground floor in 2020. A gas heating system (2010), solar thermal panels, and a photovoltaic system with storage ensure a modern energy supply. The roof was replaced in 2008 – a clear plus: there is no deferred maintenance. This is a rare property: flexibly usable, consistently maintained, and with great development potential. Located in the heart of Ergolding, it combines living, investment, and future opportunities – a real chance for people who want more than just a house.

**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# Details of amenities

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

**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# All about the location

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.

**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# Other information

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.

**Property ID: 25085102 - 84030 Ergolding**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com