

Essenbach

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

Property ID: 26085042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 360 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach**

- 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: 26085042 - 84051 Essenbach**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26085042</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2024</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1997</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use</b>
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Car port, 2 x Outdoor parking space</b>		

Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	70.45 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.05.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property



Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## The property

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  
★★★★★  
REKORDE DER  
VON POLL IMMOBILIEN

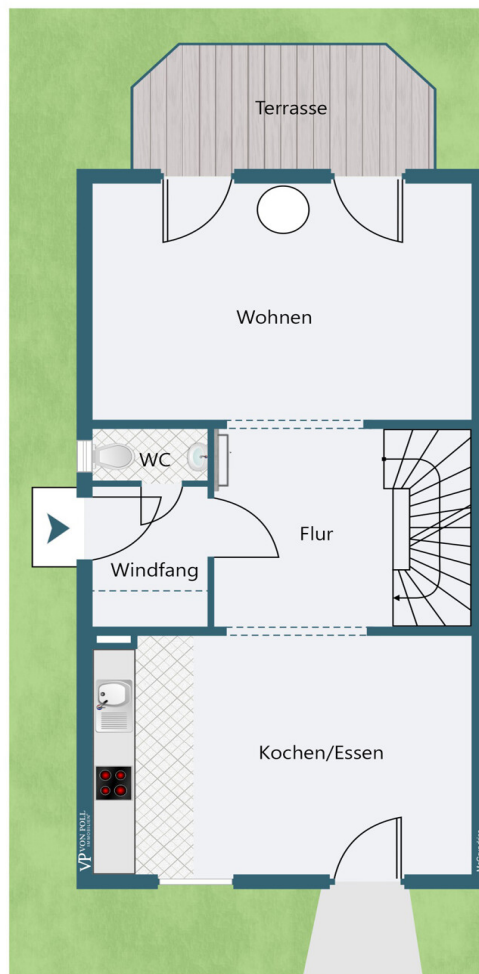
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
DIGITALISATION  
03025  
REKORDE DER  
VON POLL IMMOBILIEN

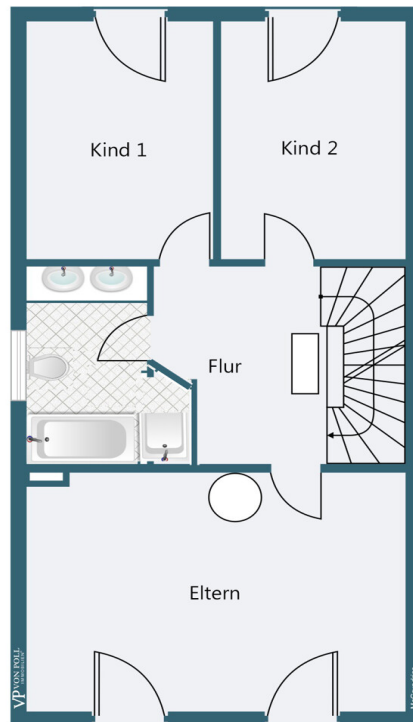
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

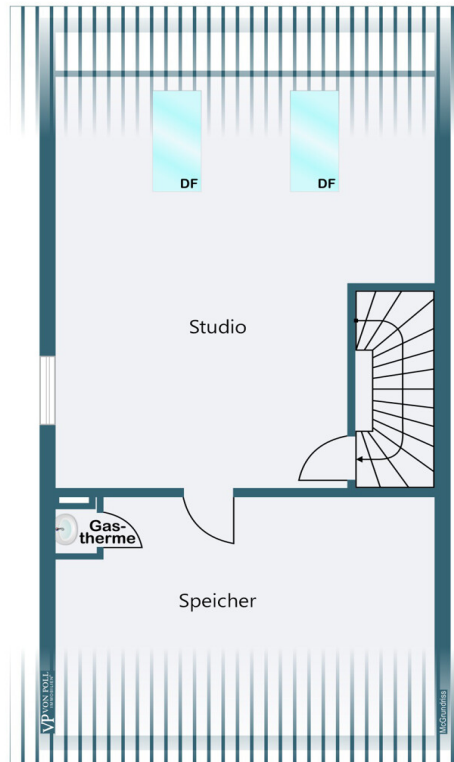
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

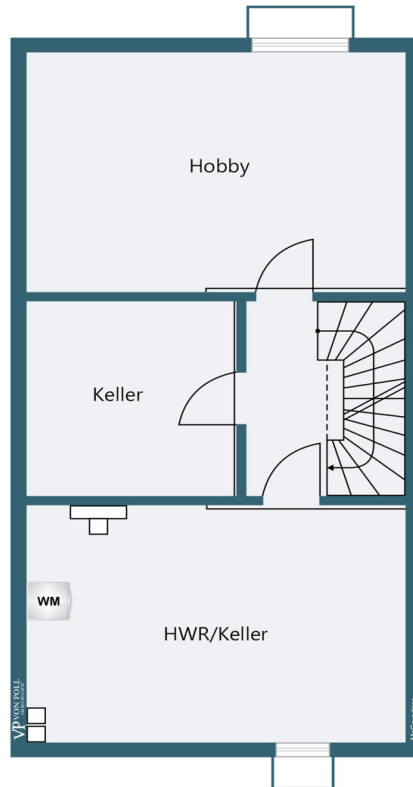
Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach

## Floor plans









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: 26085042 - 84051 Essenbach**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach**

## **Details of amenities**

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

- \* **Großzügige 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Etagen**
- \* **Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Essenbach**
- \* **Sonniger Garten mit Spielturm, 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**

**Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach**

## All about the location

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.

**Property ID: 26085042 - 84051 Essenbach**

## **Other information**

**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: 26085042 - 84051 Essenbach**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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