

Essenbach / Mirskofen

# So schön kann Wohnen sein!!! Wunderschöne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Mirskofen!!!

*Número de propiedad: 25085099*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## De un vistazo

Número de propiedad	25085099	Precio de compra	369.000 EUR
Superficie habitable	ca. 93 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2016	Características	Terraza, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.03.2026	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propiedad



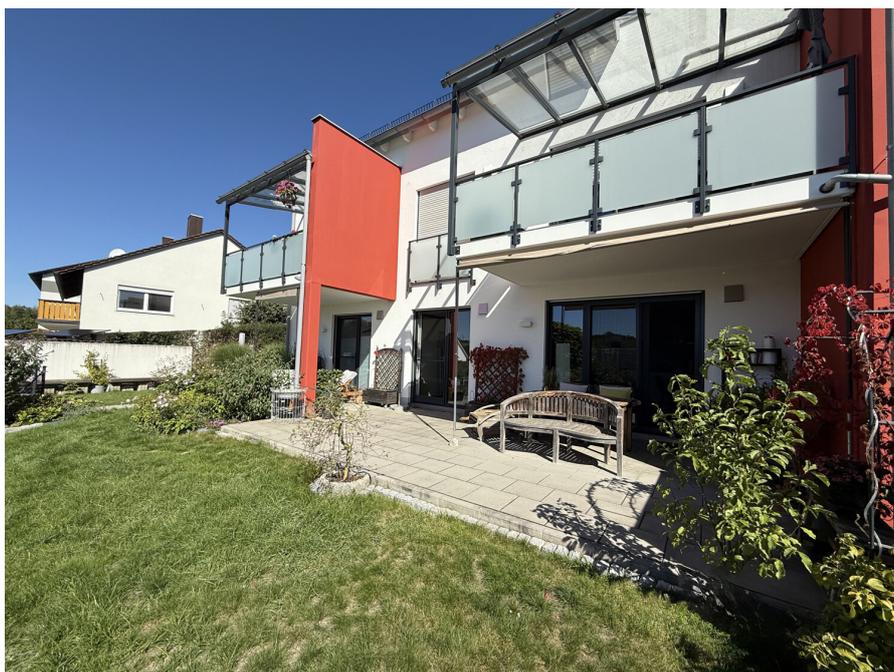
Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propiedad

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen displays the website's main content, including a "Marktpreis" section with a table of market prices.

Marktpreis	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%
4.158€	18.00%	513.15€	18.00%	
666.68€	18.00%			

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Una primera impresión

So schön kann Wohnen sein!!!

Wunderschöne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Mirskofen!!!

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint moderne Architektur mit behaglichem Wohngefühl. Auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachter Grundriss, ergänzt durch eine großzügige Terrasse von ca. 32 m<sup>2</sup>, deren Teilüberdachung zu lauschigen Stunden im Freien einlädt.

Die attraktive Wohnung präsentiert sich als Teil eines kleinen Hauses mit nur sechs Parteien, harmonisch in den Hang eingebettet. Über einen gepflasterten Vorplatz mit Garage und zusätzlichem Stellplatz führt eine elegante Treppe zum separaten Eingang. Ein Gartenhaus schafft Platz für verschiedene Geräte und Utensilien, während das weitläufige und mit einem verzinkten Zaun umrahmte und sehr gepflegte Gartengrundstück Raum für Erholung schenkt.

Innen offenbart sich ein stimmiges Zusammenspiel hochwertiger Materialien: Eichenparkett im Holzdielenstil betont die Wohn- und Schlafräume, dreifach verglaste Kunststoffenster durchfluten sie mit Licht und lassen sich dank elektrischer Jalousien komfortabel beschatten.

Der Wohn- und Essbereich wird durch eine moderne Einbauküche mit zentralem Küchenblock bereichert – ein Ort, der Kochen und Geselligkeit verbindet. Sämtliche Räume verfügen über Fenster, selbst das Bad erstrahlt in natürlichem Tageslicht; einzig die Küche integriert sich elegant ins offene Wohnkonzept.

Das Badezimmer überzeugt mit zeitloser Eleganz, während eine großzügige Abstellkammer als kombinierter Hauswirtschaftsraum praktischen Komfort bieten. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr 2016 und zeugt von Qualität und Geschmack.

In ruhiger Hanglage von Mirskofen entfaltet diese Wohnung einen besonderen Charme – ein Rückzugsort mit Charakter, ausgezeichnet ausgestattet und bereit, ein behagliches Zuhause zu schenken.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser erstklassigen Immobilie.

Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Todo sobre la ubicación

Diese erstklassige Immobilie befindet sich in ruhiger und attraktiver Berglage von Mirskofen, das dem Markt Essenbach zugeordnet ist.

Mit dem Auto erreichen Sie die Bezirkshauptstadt Landshut in knapp 10 Minuten.

Essenbach ist wegen seiner hervorragenden Anbindung an die A 92 Richtung München/Deggendorf sowie dem direkten Anschluss an die B15 und die B15 neu Richtung Regensburg und Rosenheim ein ausgesprochen beehrter Standort.

Der Markt Essenbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

In wenigen Minuten erreichen Sie Kinderkrippe, Kindergarten, Mittelschule und ein Altenpflegeheim. Ärzte, Apotheken und Supermärkte sind ebenfalls schnell erreichbar.

Eine Vielzahl von Vereinen und ein großes Veranstaltungsangebot mit der über den Landkreis hinaus bekannten Eskara-Veranstaltungshalle helfen dabei, sich schnell einzuleben und im Landkreis Landshut wohlfühlen.

Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 33.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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