

Ergolding

# Una casa llena de posibilidades: una solución flexible para vivir e invertir en el corazón de Ergolding

Número de propiedad: 25085102

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 918 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

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

Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## De un vistazo

Número de propiedad	25085102
Superficie habitable	ca. 240 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	875.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 120 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	122.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1965



Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad



Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad





Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad



Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad





Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

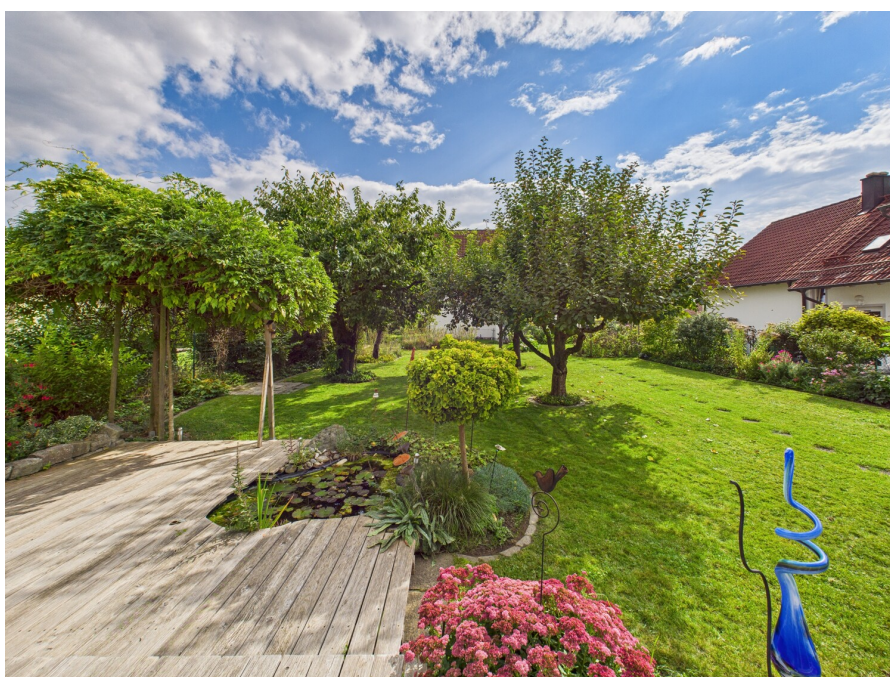
## La propiedad





Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad





Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad





Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad



Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad





Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad





Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad



Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad



Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad





Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad



Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad





Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad





Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad



Marktpreis	Veränderung	Marktpreis	Veränderung
4.158€	+ 18,33%	313.35€	+ 10,00%
4.158€	+ 18,33%	655.15€	+ 10,00%

**VON POLL IMMOBILIEN**

**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.

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

Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

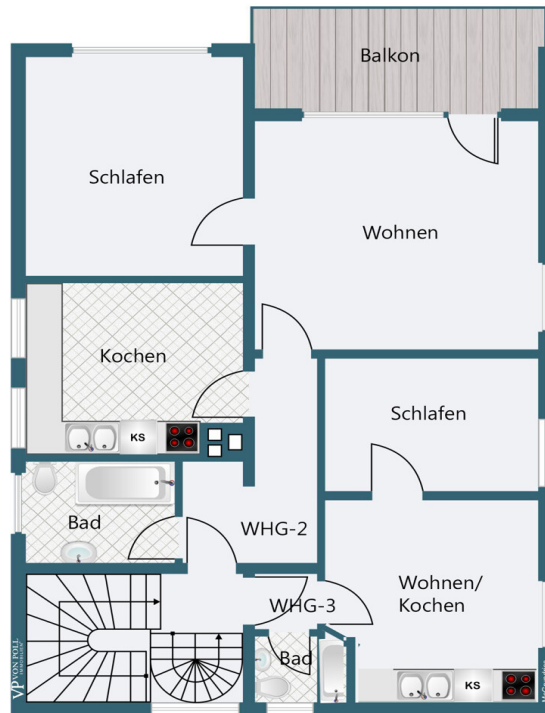


[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

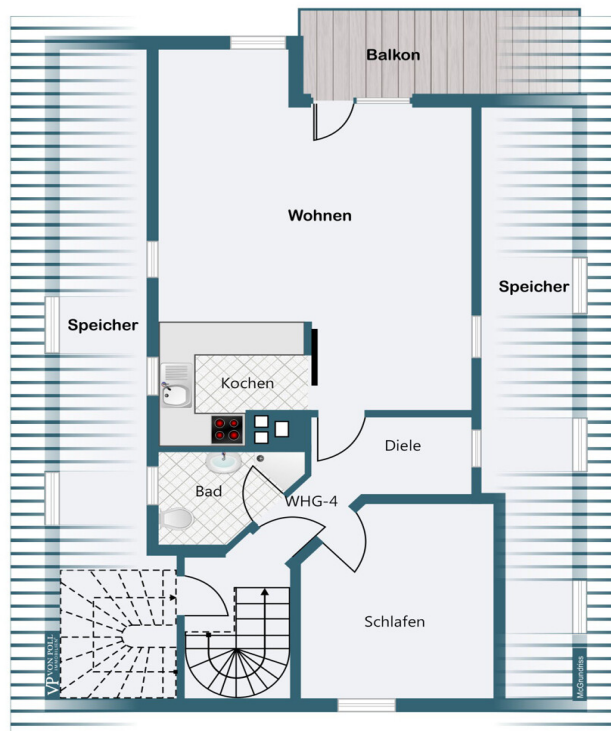
Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

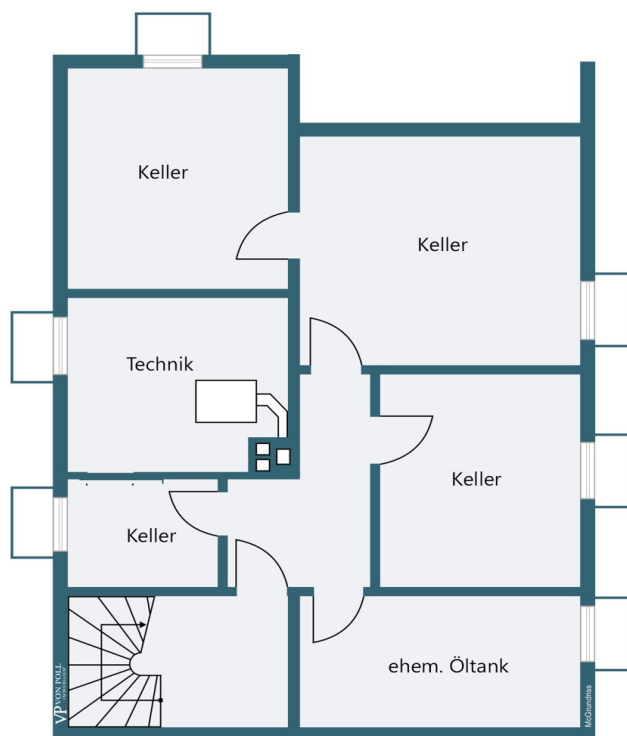
## Planos de planta











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: 25085102 - 84030 Ergolding

## Una primera impresión

Una casa con carácter y un potencial excepcional: Originalmente planificada como una casa para dos familias, esta propiedad ahora ofrece hasta cuatro unidades residenciales independientes y la opción de combinar apartamentos o pisos de forma flexible. Esto permite soluciones de vivienda individuales que van desde una espaciosa casa familiar hasta una atractiva propiedad de inversión. Las superficies habitables se dividen de la siguiente manera: • Apartamento 1: aprox. 116,97 m<sup>2</sup> • Apartamento 2: aprox. 60 m<sup>2</sup> • Apartamento 3: aprox. 24 m<sup>2</sup> • Apartamento 4: aprox. 37 m<sup>2</sup> Esto da como resultado una superficie habitable total de aproximadamente 240 m<sup>2</sup>, distribuidos en 11 habitaciones, 5 dormitorios y 4 baños, complementados con aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de espacio útil en el sótano. Particularmente atractivo: La parcela de 917 m<sup>2</sup> en una ubicación central en Ergolding no solo ofrece un hermoso jardín con invernadero, patio y garaje doble con taller, sino también potencial para una expansión o una construcción adicional. Una ventaja que realza aún más el valor de esta propiedad es su sótano completo y su continua modernización: ático reformado en 1989, paneles solares en 1998, invernadero en 1998, calefacción, ventanas y aislamiento en 2010, fontanería en 2012/2014 y un baño moderno en la planta baja en 2020. Un sistema de calefacción de gas (2010), paneles solares térmicos y un sistema fotovoltaico con almacenamiento garantizan un suministro de energía moderno. El tejado se sustituyó en 2008, una clara ventaja: no requiere mantenimiento. Se trata de una propiedad excepcional: versátil, con un mantenimiento constante y un gran potencial de desarrollo. Ubicada en el corazón de Ergolding, combina vivienda, inversión y oportunidades de futuro: una verdadera oportunidad para quienes buscan algo más que una casa.

Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## Detalles de los servicios

Die Highlights auf einen Blick:

- Bis zu 4 Wohneinheiten, ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant
- Flexible Grundrisse – Wohnungen auch zusammenlegbar
- Wohnfläche insgesamt ca. 240 m<sup>2</sup>
- 11 Zimmer, 5 Schlafzimmer, 4 Bäder
- Großes Grundstück mit ca. 917 m<sup>2</sup>
- Potenzial für Erweiterung oder weiteres Gebäude
- Zauberhaft angelegter Garten mit Wintergarten und Freisitz
- Doppelgarage mit integrierter Werkstatt und weiteren Stellplätzen
- Vollunterkellert mit ca. 120 m<sup>2</sup> 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



Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 122.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25085102 - 84030 Ergolding

## 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)