

Ergoldsbach

# Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in ruhiger Siedlungslage

CODE DU BIEN: 25085110

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergolsbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085110
Surface habitable	ca. 56 m²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x surface libre, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	165.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergolsbach

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	11.04.2028	Consommation finale d'énergie	100.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

## La propriété

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

## La propriété

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.

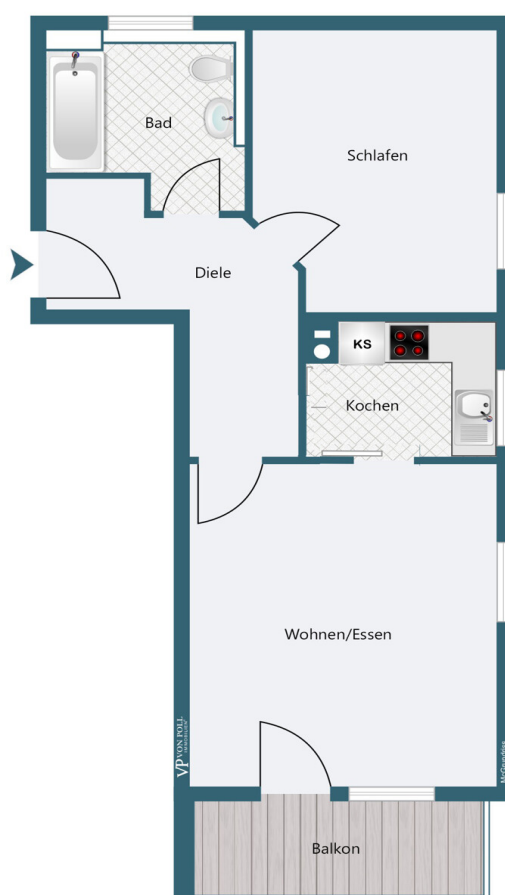


[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)



CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergoldsbach**

## Une première impression

Diese helle Wohnung liegt in einer ruhigen Siedlung und bietet eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage. Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1996 errichtet und befindet sich in einem ordentlichen Gesamtzustand.

Die Wohnfläche beträgt 56 qm. Sie betreten die Wohnung über eine Diele mit Platz für einen Einbauschränk. Auch eine Garderobe lässt sich im Flur gut unterbringen. Die klare Aufteilung sorgt für ein angenehmes Raumgefühl.

Das großzügige Wohn und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt in die Küche. Eine Schiebetür trennt beide Bereiche. Die Küche ist gefliest. Die Einbauküche gehört der Mieterin.

Das Schlafzimmer ist geräumig und mit Laminatboden ausgestattet. Es bietet ausreichend Platz für Bett und Schrank.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein Highlight ist der große Südbalkon. Die Markise schützt vor Sonne. Sie blicken in das ruhige Umfeld der Siedlung.

Weitere Ausstattungsdetails runden das Angebot ab. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, Außenrollos und Zimmerholztüren sorgen für einen gepflegten Eindruck. Ein Kellerabteil mit Stromanschluss und Licht gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein PKW Stellplatz steht zur Verfügung. Der Kaufpreis beträgt 10.000 Euro zusätzlich. Die Wohnung ist an eine ältere Dauermieterin vermietet. Die Kündigungsfrist beträgt 9 Monate. Die monatliche Kaltmiete liegt bei 345 Euro. Das Hausgeld beträgt 282 Euro. Eine kompakte, gut geschnittene Wohnung in ruhiger Lage. Geeignet für Käufer, die Wert auf Stabilität und Beständigkeit legen.

Überzeugen Sie sich selber von der Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergoldsbach**

## Tout sur l'emplacement

Ergoldsbach präsentiert sich als eine attraktive Marktgemeinde in Bayern, die durch ihre stabile demografische Struktur und die ausgezeichnete Anbindung an die regionalen Wirtschaftszentren Landshut, Regensburg, Dingolfing und München besticht. Die solide Infrastruktur, gepaart mit einer ruhigen und sicheren Wohnumgebung, macht die Gemeinde zu einem gefragten Standort für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die verkehrstechnische Anbindung über die Bundesstraße B15/B15n sowie den Bahnhof Ergoldsbach gewährleistet eine effiziente Mobilität, die den Standort besonders für Investoren interessant macht, die auf eine nachhaltige Wertentwicklung setzen.

Die Lage in Ergoldsbach bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und ländlicher Ruhe, was die Nachfrage nach Wohnraum konstant und stabil hält. Die Gemeinde überzeugt durch eine behutsame, nachfrageorientierte Wohnraumentwicklung, die den Pendlercharakter unterstützt und gleichzeitig die Lebensqualität hochhält. Das Angebot umfasst vor allem Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und familiengerechte Mietwohnungen, die eine breite Zielgruppe ansprechen und somit eine verlässliche Rendite ermöglichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Die Bildungseinrichtungen, darunter Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindergärten, schaffen eine solide Basis für Familien, was die Attraktivität des Wohnumfeldes weiter steigert. Gesundheitsdienstleistungen wie Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was eine umfassende Versorgung sicherstellt. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Norma, Netto und Edeka zur Verfügung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Parks, Spielplätze und Sportanlagen, sind in wenigen Minuten erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Die Verkehrsanbindung wird durch den Bahnhof Ergoldsbach, der zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen optimal ergänzt.

Für Investoren bietet Ergoldsbach somit eine risikoarme und zukunftsichere Investitionsmöglichkeit mit stabiler Nachfrage und soliden Wertsteigerungspotenzialen. Die Kombination aus verlässlicher Infrastruktur, guter Erreichbarkeit der regionalen Arbeitsmärkte und einem familienfreundlichen Umfeld macht diesen Standort zu einer nachhaltigen Kapitalanlage mit attraktiven Perspektiven.

CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergolsbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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. **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.

**CODE DU BIEN: 25085110 - 84061 Ergoldsbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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