

Essenbach / Mirskofen

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

CODE DU BIEN: 25085099

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

- 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: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085099
Surface habitable	ca. 93 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2016
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	369.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2026	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



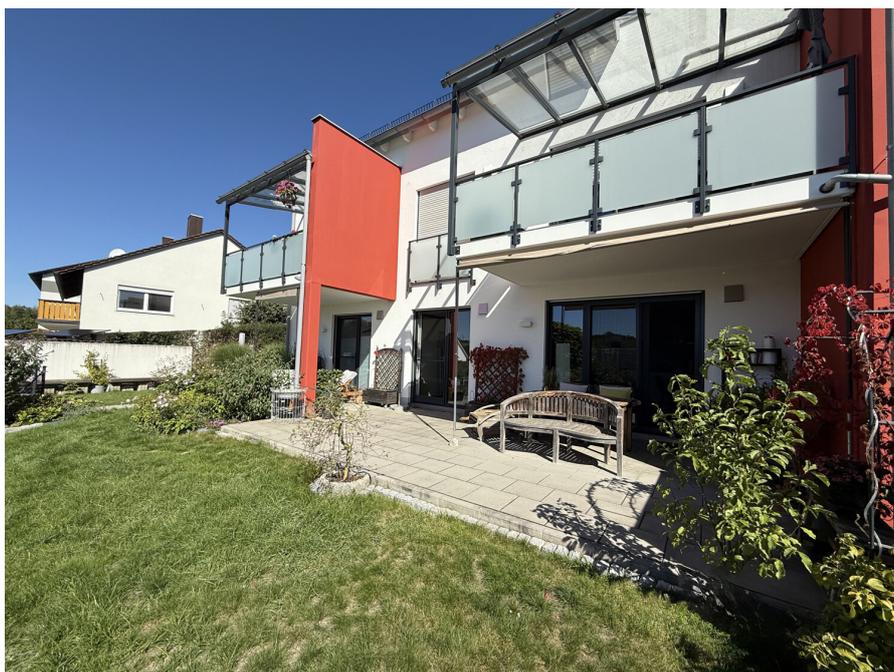
CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## 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: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## 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)