

Ergolding

Une maison pleine de possibilités – une solution de vie et d'investissement flexible au cœur d'Ergolding

CODE DU BIEN: 25085102

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 918 m²

CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

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

CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25085102 | Prix d'achat | 875.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 240 m ² | Type de bien | Maison multifamiliale |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 11 | Modernisation / Rénovation | 2020 |
| Chambres à coucher | 5 | État de la propriété | Bon état |
| Salles de bains | 4 | Technique de construction | massif |
| Année de construction | 1967 | Surface de plancher | ca. 120 m ² |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage | Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

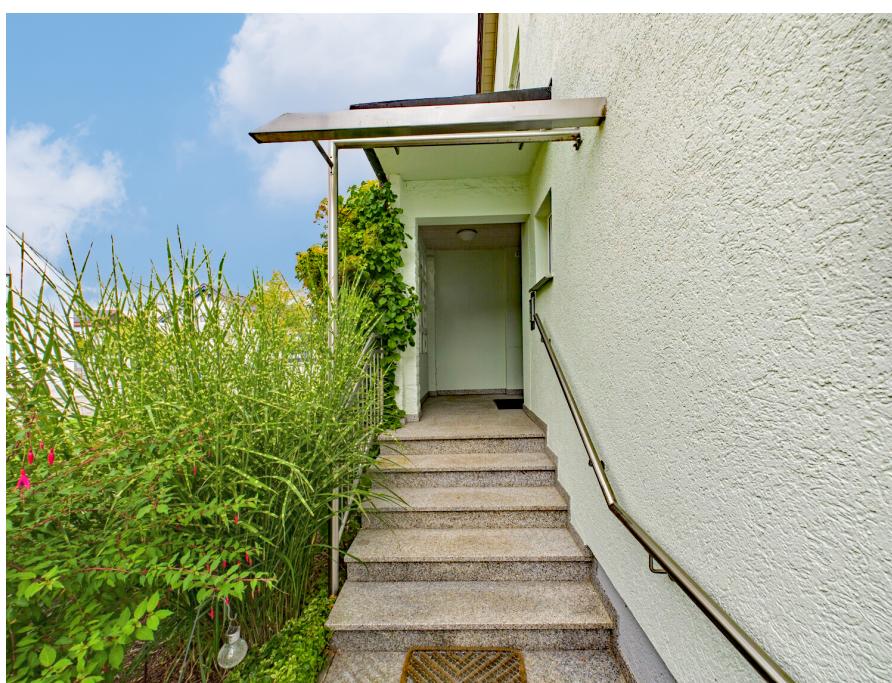
CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 122.10 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 23.10.2035 | Classement énergétique | D |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1965 |

CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



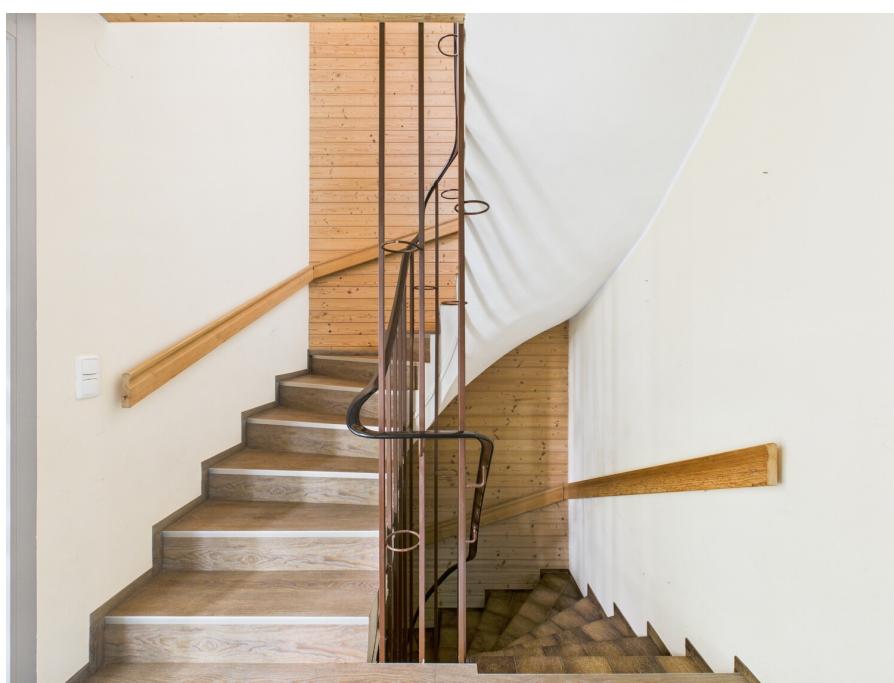
CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



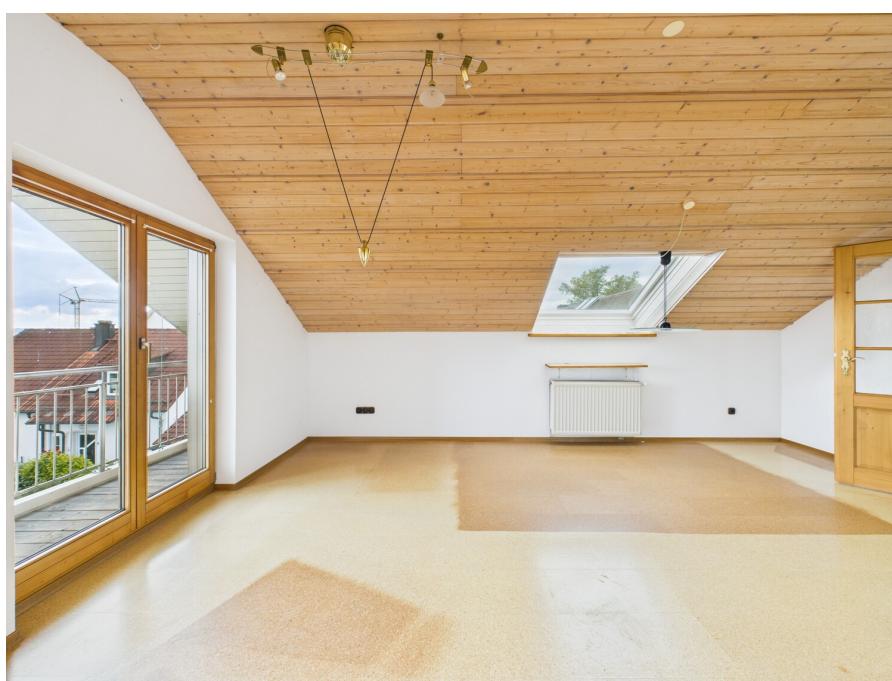
CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété



The image shows a desktop computer monitor and two smartphones displaying the Von Poll Real Estate mobile application. The app interface includes sections for 'Marktpreis' (Market Price), 'Eckdaten zu Ihrer Immobilie' (Key data about your property), and 'Marktanalyse' (Market Analysis). A large speech bubble on the phone screen contains the text: 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Find out here the value of your property.) Below the phones is a large QR code. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the Von Poll logo at the top and the text 'Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.' (Exclusive and professional property valuation) followed by a bulleted list of questions. At the bottom of the panel is the website address 'www.home.von-poll.com'.

VP | VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

La propriété

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.

www.von-poll.com/landshut

Capital
MAILER ENPASS
Top-Makler Landshut
★★★★★
von Poll Immobilien

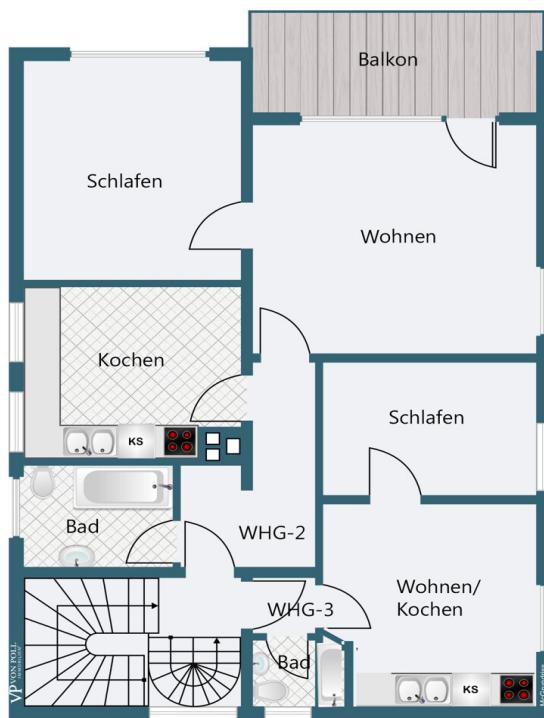
F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALE
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

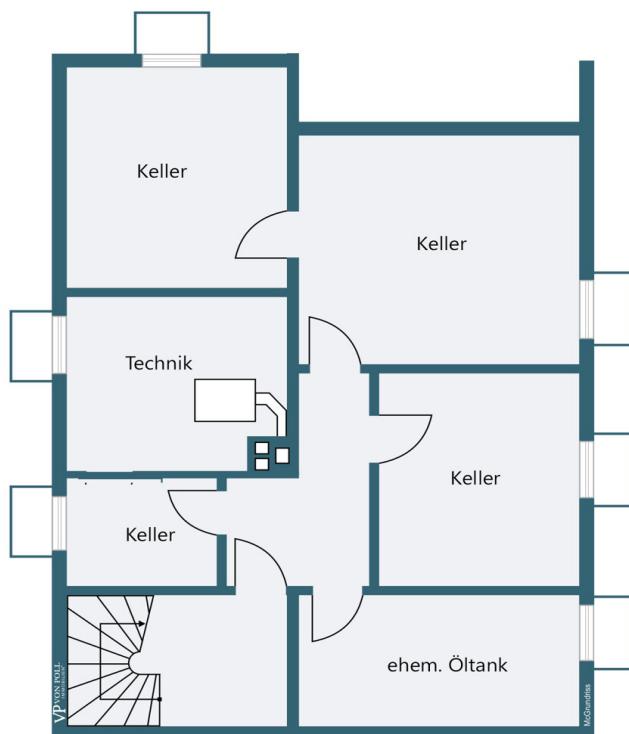
CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

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: 25085102 - 84030 Ergolding

Une première impression

Une maison de caractère au potentiel exceptionnel : conçue initialement comme une maison bifamiliale, cette propriété offre désormais jusqu'à quatre logements indépendants, avec la possibilité de combiner appartements selon vos besoins. Elle permet ainsi de créer des espaces de vie personnalisés, allant d'une spacieuse maison familiale à un investissement locatif attractif. Les surfaces habitables se répartissent comme suit : • Appartement 1 : env. 116,97 m² • Appartement 2 : env. 60 m² • Appartement 3 : env. 24 m² • Appartement 4 : env. 37 m² Soit une surface habitable totale d'environ 240 m², répartie sur 11 pièces, 5 chambres et 4 salles de bains, complétée par environ 120 m² d'espace utilisable au sous-sol. Atout majeur : le terrain de 917 m², idéalement situé au cœur d'Ergolding, offre un magnifique jardin paysager avec véranda, terrasse et garage double avec atelier, ainsi qu'un potentiel d'agrandissement ou de construction supplémentaire. Un atout majeur qui valorise encore davantage ce bien est son sous-sol complet et sa modernisation constante : aménagement des combles en 1989, panneaux solaires en 1998, véranda en 1998, chauffage, fenêtres et isolation en 2010, plomberie en 2012/2014 et salle de bains moderne au rez-de-chaussée en 2020. Un système de chauffage au gaz (2010), des panneaux solaires thermiques et un système photovoltaïque avec stockage garantissent un approvisionnement énergétique moderne. La toiture a été refaite en 2008, un avantage indéniable : aucun entretien n'est à prévoir. Ce bien rare offre une grande flexibilité d'utilisation, un entretien irréprochable et un fort potentiel de développement. Situé au cœur d'Ergolding, il allie confort, investissement et perspectives d'avenir : une véritable opportunité pour ceux qui recherchent plus qu'une simple maison.

CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- Bis zu 4 Wohneinheiten, ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant
- Flexible Grundrisse – Wohnungen auch zusammenlegbar
- Wohnfläche insgesamt ca. 240 m²
- 11 Zimmer, 5 Schlafzimmer, 4 Bäder
- Großes Grundstück mit ca. 917 m²
- Potenzial für Erweiterung oder weiteres Gebäude
- Zauberhaft angelegter Garten mit Wintergarten und Freisitz
- Doppelgarage mit integrierter Werkstatt und weiteren Stellplätzen
- Vollunterkellert mit ca. 120 m² 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

CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 122.10 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

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

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

www.von-poll.com