Ergolding

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

CODE DU BIEN: 25085102



PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 240 m^2 • **PIÈCES:** 11 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 918 m^2

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
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1967
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	875.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m²
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
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	122.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
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





CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

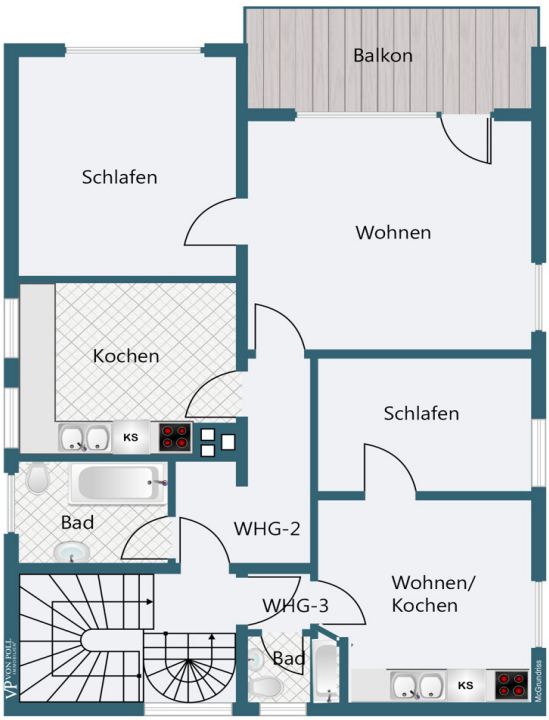
La propriété

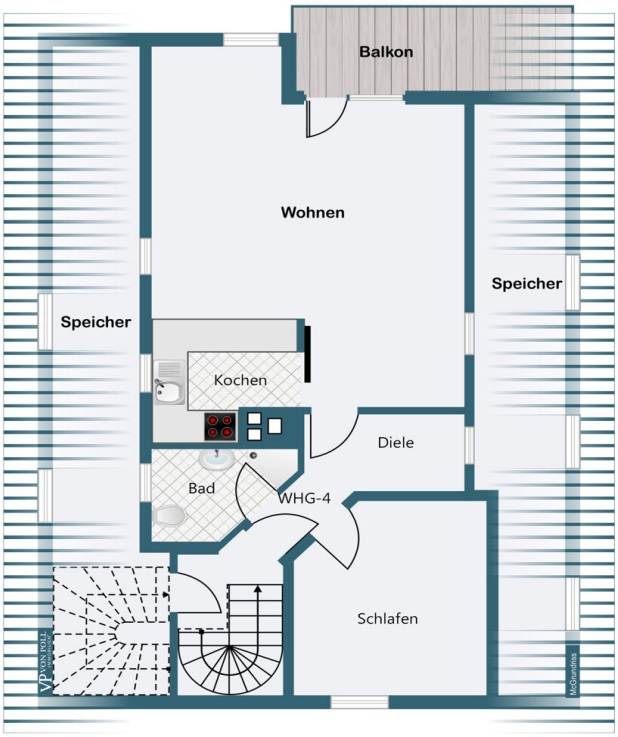


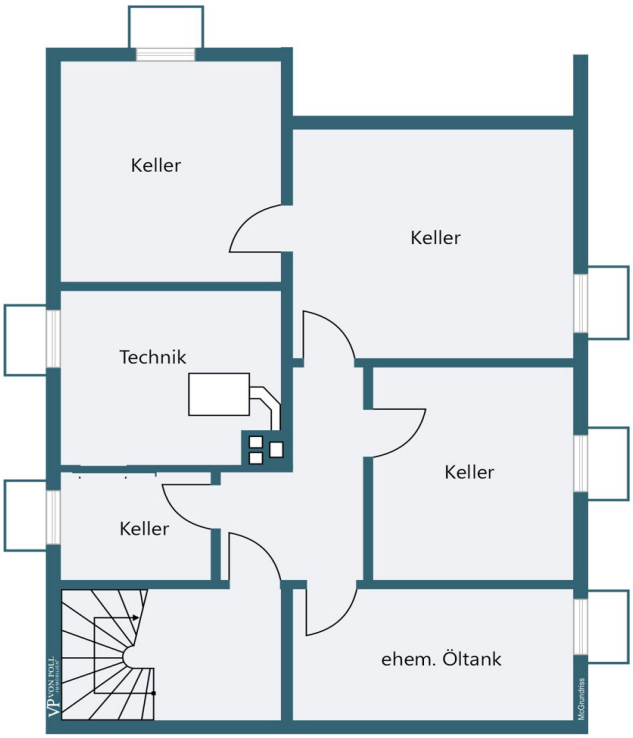
CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

Plans d'étage




Balkon
Schlafen
Wohnen
Kochen
KS
Schlafen
Bad
WHG-2
WHG-3
Wohnen/
Kochen
Bad
KS


Balkon
Wohnen
Speicher
Speicher
Kochen
Diele
Bad
WHG-4
Schlafen



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 Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregisterauszugs, 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: 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