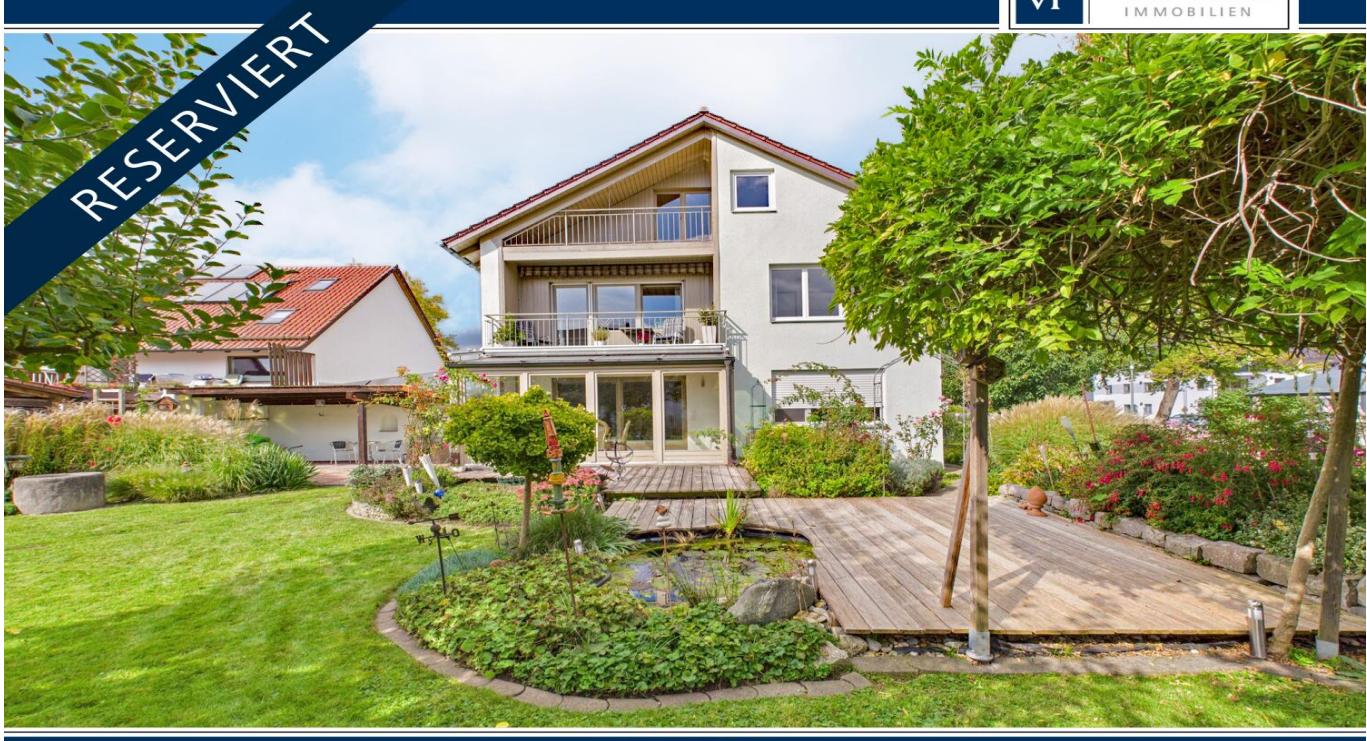


Ergolding

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

**CODE DU BIEN: 25085102**

RESERVIERT



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

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

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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

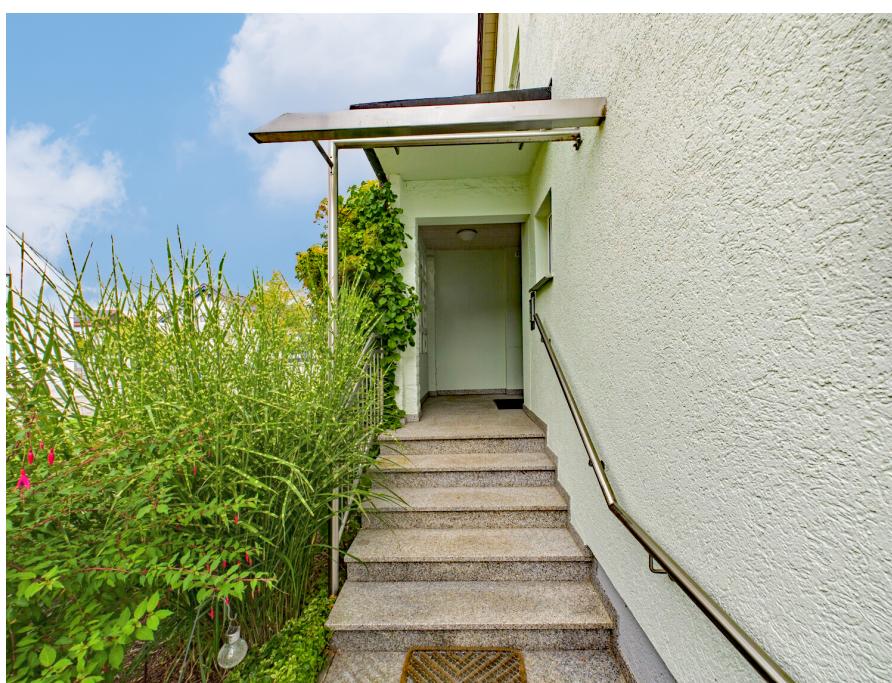
**CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	122.10 kWh/m <sup>2</sup> 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



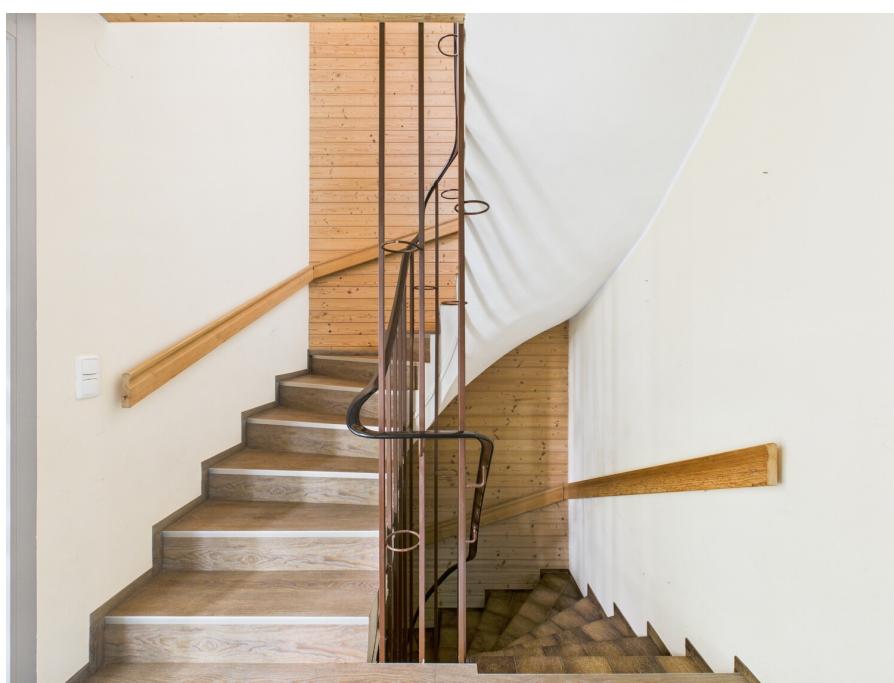
CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

## La propriété



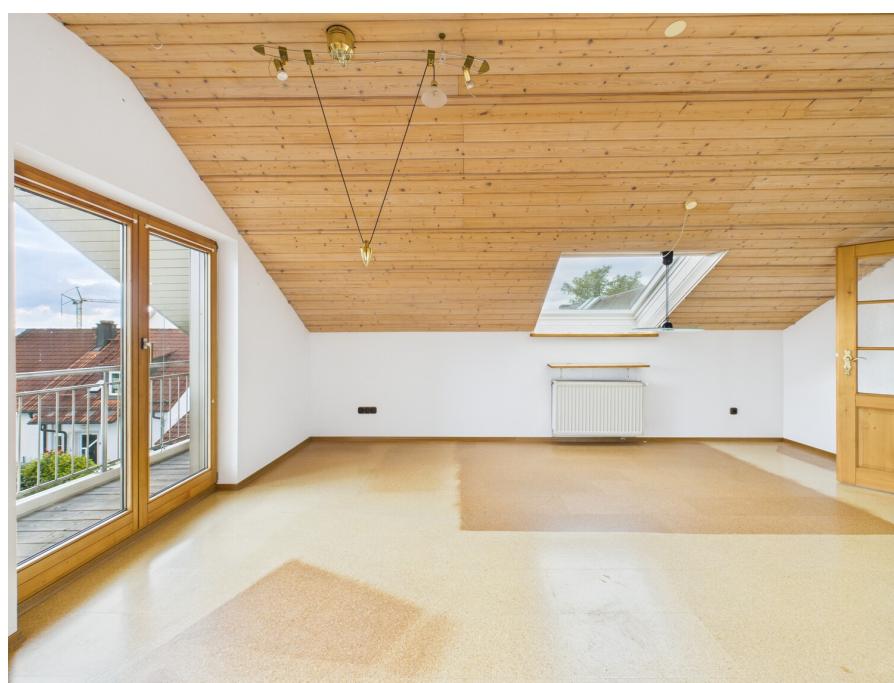
CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

## 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 promotional advertisement for Von Poll Immobilien. On the left, a laptop and a smartphone are displayed side-by-side, both showing the Von Poll website's interface. A large, prominent QR code is overlaid on the right side of the devices. Above the QR code, a speech bubble contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the Von Poll logo at the top. Below the logo, the text reads: "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." A bulleted list follows, asking questions about the value and future of properties. At the bottom of the panel, it says: "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." At the very bottom of the panel, the website address "www.home.von-poll.com" is listed.

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

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

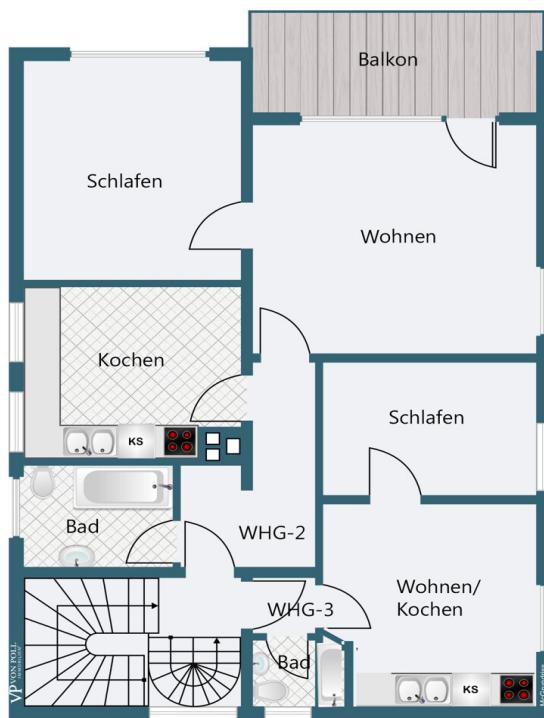
**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALE  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

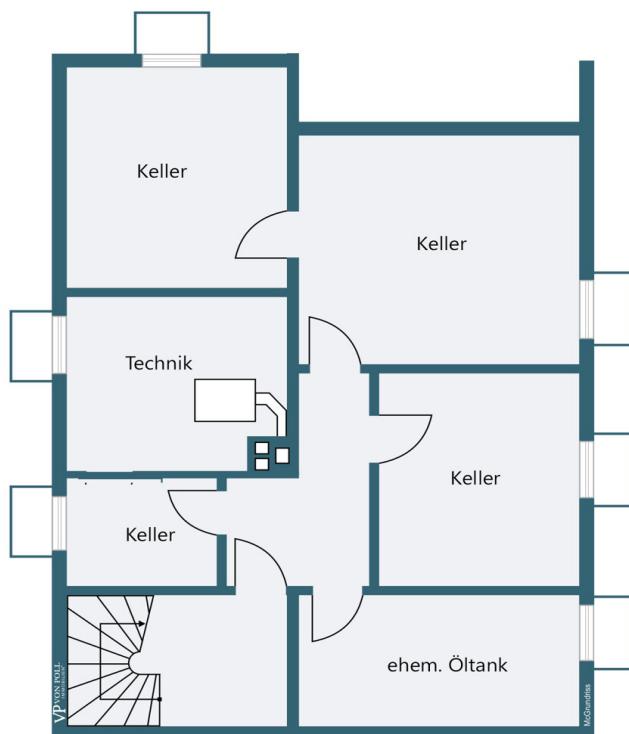
CODE DU BIEN: 25085102 - 84030 Ergolding

## 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 m<sup>2</sup> • Appartement 2 : env. 60 m<sup>2</sup> • Appartement 3 : env. 24 m<sup>2</sup> • Appartement 4 : env. 37 m<sup>2</sup> Soit une surface habitable totale d'environ 240 m<sup>2</sup>, répartie sur 11 pièces, 5 chambres et 4 salles de bains, complétée par environ 120 m<sup>2</sup> d'espace utilisable au sous-sol. Atout majeur : le terrain de 917 m<sup>2</sup>, 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 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

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