Ergolding

Das schreit nach Nutzungsvielfalt! Zweifamilienhaus mit großem Potenzial in Ergolding/Piflas

??????? ????????: 24085025

???? ??????: 595.000 EUR • ?????????: ca. 235 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 863 m²

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ??? ?????

??????? ????????	24085025
?????????	ca. 235 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	9
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1954
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	595.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 120 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	285.80 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	22.04.2034	????????? ???????????? ????????	H
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

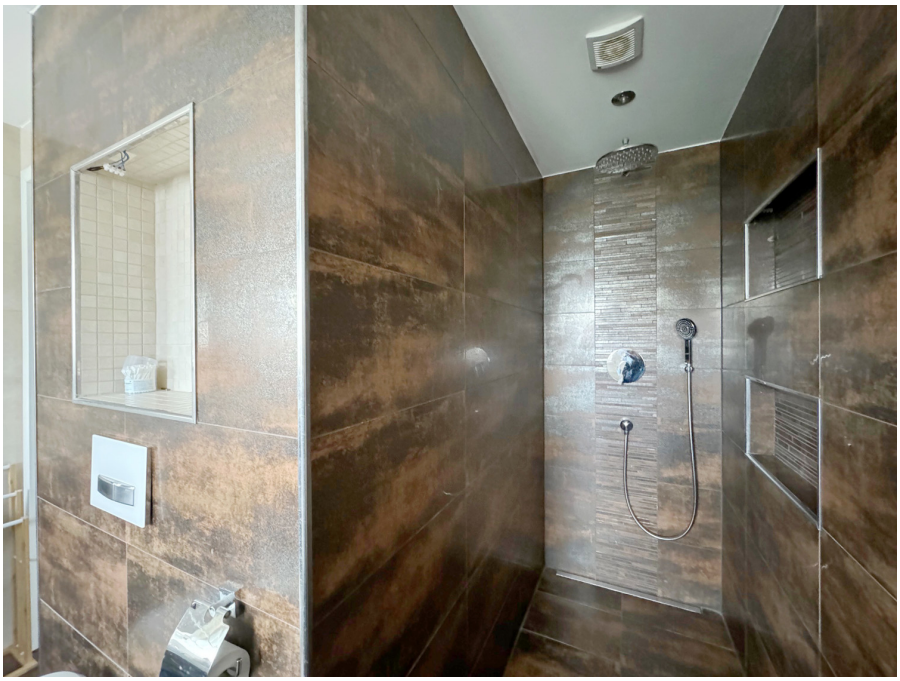
?? ???????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????

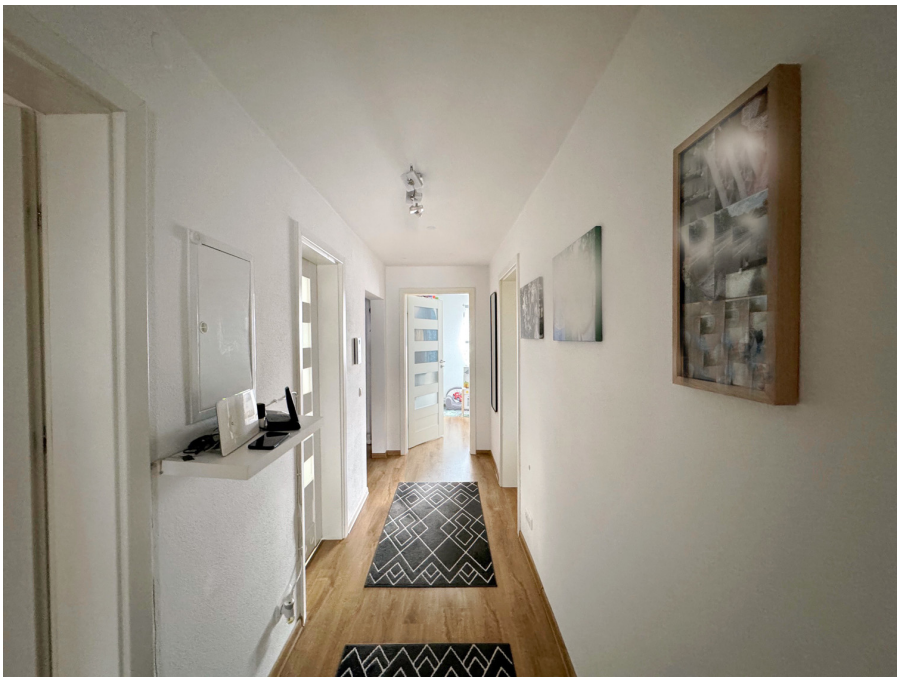
??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????



??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????



??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?? ???????

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

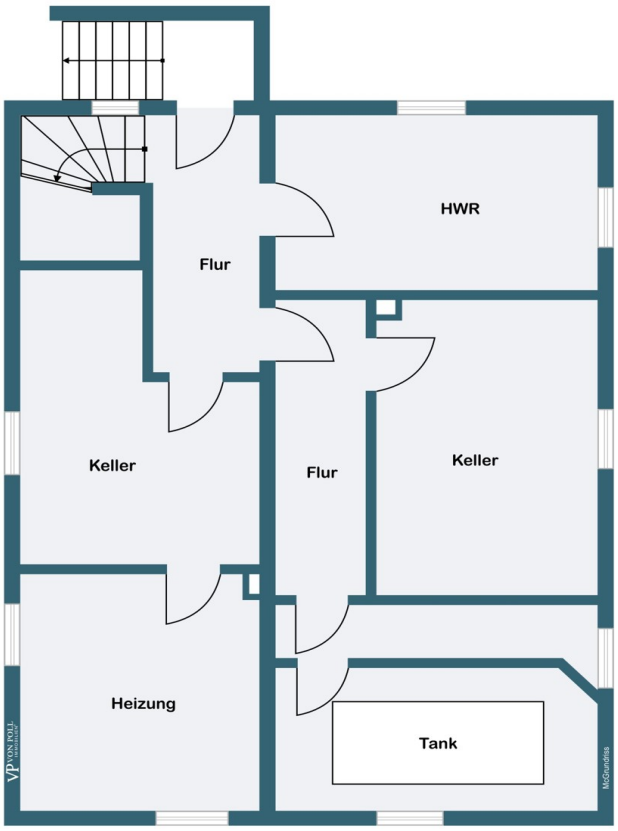
?? ???????

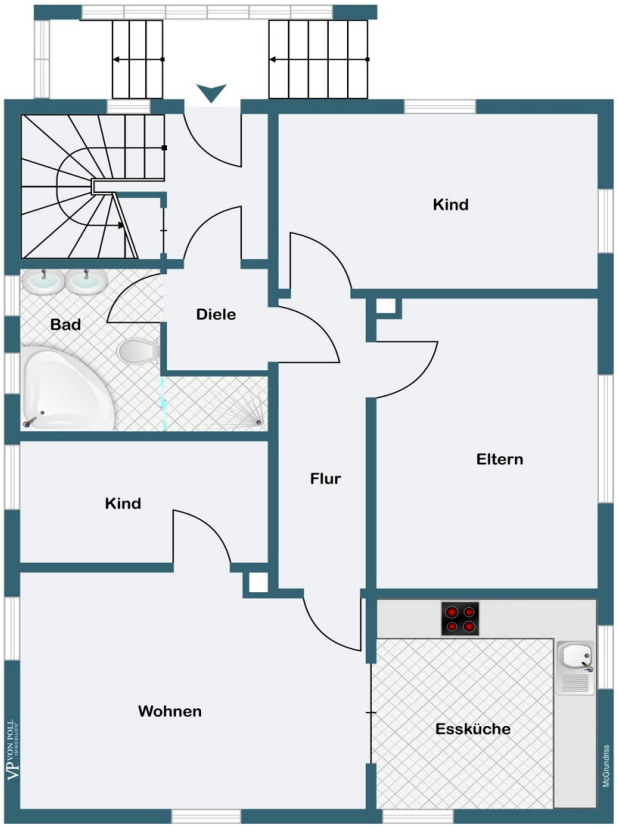
??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

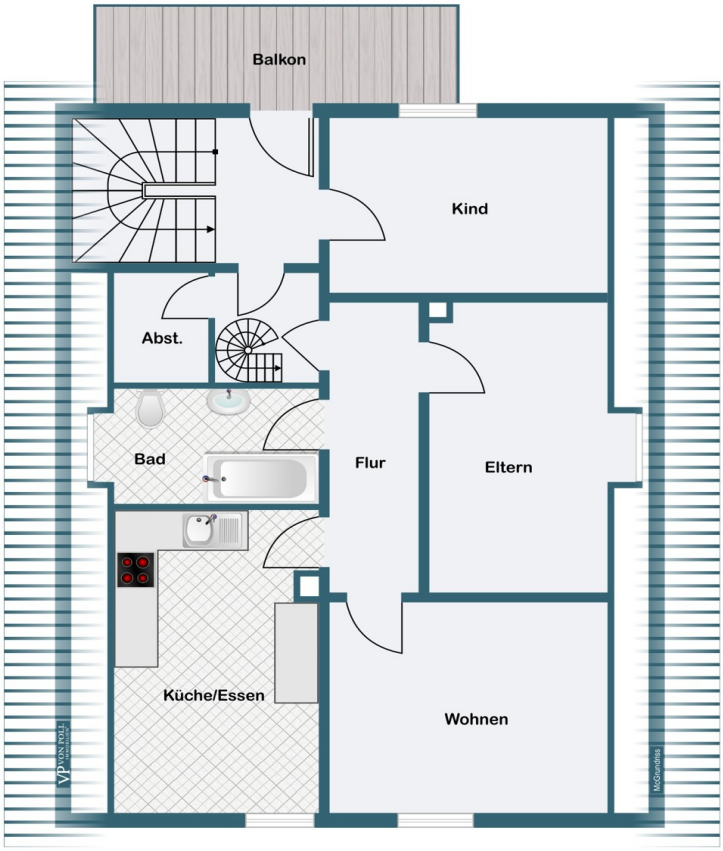
?? ???????

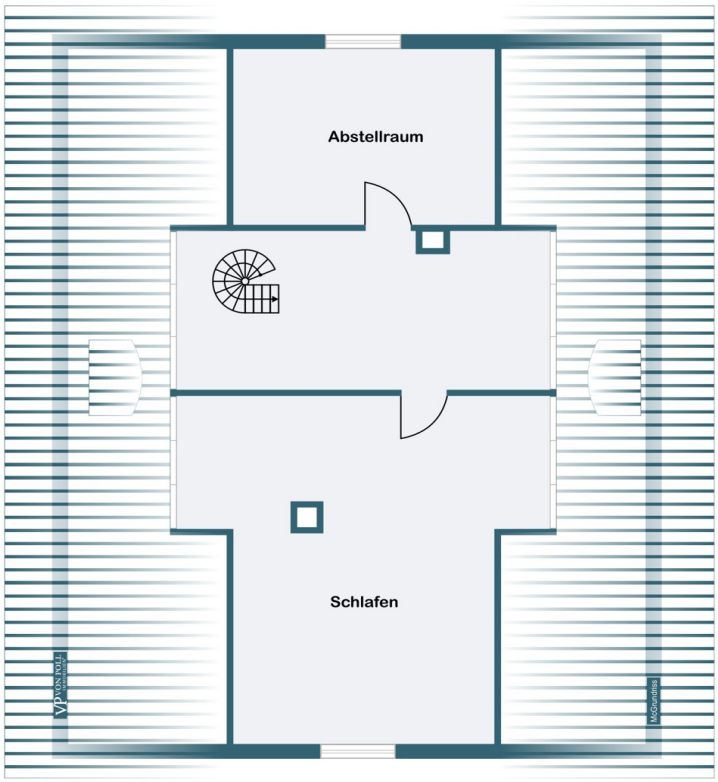
??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

??????




Kind
Bad
Diele
Flur
Eltern
Kind
Wohnen
Essküche


Balkon
Kind
Abst.
Bad
Flur
Eltern
Küche/Essen
Wohnen


Abstellraum
Schlafen

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

??? ????? ????????

Das schreit nach Nutzungsvielfalt! Zweifamilienhaus mit großem Potenzial in Ergolding/Piflas Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit reichlich Platz für eine oder sogar zwei Familien! Dieses geräumige Zweifamilienhaus auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Laufzeit bis 2051 bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus, das im Jahr 1955 erbaut wurde, hat in den letzten Jahren eine umfassende Sanierung durchlaufen und erstrahlt nun in neuem Glanz. Mit insgesamt 245 m² Wohnfläche auf vier Etagen bietet diese Immobilie ausreichend Platz für große Familien. Ebenso lässt sich Wohnen und Arbeiten hier bestens vereinen. Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 863 m² und bietet sogar noch Raum für zusätzliche Bauprojekte. Ein Garten lädt dazu ein, sich kreativ auszuleben und das Außengelände nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. Sie wohnen in der Mitte von Landshut und Ergolding, was eine erstklassige Infrastruktur mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs garantiert. Zu den weiteren Vorzügen zählen eine Doppelgarage sowie eine vorhandene Ölheizung mit der Möglichkeit eines Gasanschlusses. Der Brenner wurde erst kürzlich im Jahr 2024 gewechselt, was für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Das Erbpachtgrundstück ist bis 2051 an die Kirche gebunden, wobei die jährliche Erbpacht lediglich 209 Euro beträgt. Der Erbpachtvertrag kann darüber hinaus verlängert werden. Insgesamt bietet diese Immobilie ein unschlagbares Angebot für Familien, die viel Platz und Gestaltungsfreiheit suchen, sowie für Investoren, die das Potenzial einer weiteren Bebauung erkennen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen! Wir freuen uns auf Sie.

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

??? ??? ??? ?????????

Das Zweifamilienhaus liegt in angenehmer, ruhiger Lage in Ergolding, das direkt an Landshut angrenzt. Der Markt bietet somit alle Annehmlichkeiten und Infrastrukturen, die sich eine Familie nur wünschen kann. Die Autobahn A 92 Richtung München oder Deggendorf bzw. die B 15 neu Richtung Regensburg sind in wenigen Minuten erreichbar. Ergolding ist sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend angebunden und begeistert darüber hinaus durch seine unmittelbare Nähe zu den grünen Isarauen oder dem idyllischen Vilstal mit seinen endlosen Wander- und Radwegen, die sich ideal für einen Ausflug ins Grüne eignen. München, der Flughafen, Regensburg, aber auch der Bayerische Wald sind in weniger als einer Autostunde zu erreichen. Der Standort ist besonders für Familien geeignet, da sich Kindertagesstätten und Schulen in unmittelbarer Nähe befinden. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Spielplätze sind fußläufig erreichbar.

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 285.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

??????? ????????: 24085025 - 84030 Ergolding

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com