

Ergolding

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

Ergolding

????????? ??????????: 25085102



???? ??????: 875.000 EUR • ??????????: ca. 240 m² • ??????: 11 • ????????: 918 m²

?????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??? ????

????????? ??????????	25085102
???????????	ca. 240 m ²
????? ???????	????????????? ??????
??????????	11
?????????? ????	5
???????????	
???????????	4
???? ??????????????	1967
????? ??????????????	4 x ???????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ????????	875.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
???????????	???????
???????????????	ca. 120 m ²
???????????	???????, WC ???????????, ?????, ??????????????? ???????, ????????

????????? ??????????: 25085102 - 84030 Ergolding

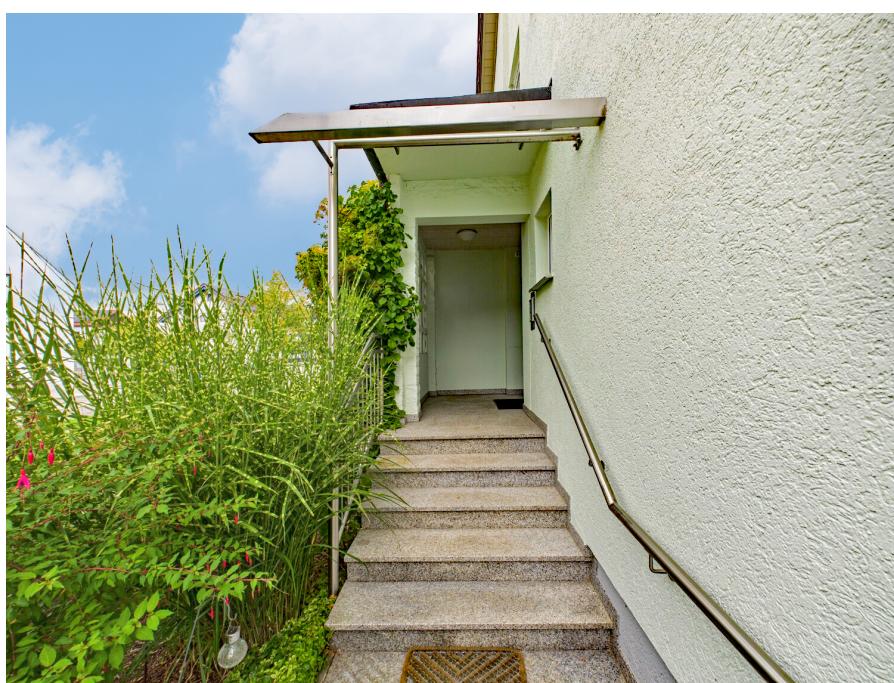
????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	??????
???????????????	23.10.2035
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	122.10 kWh/m²a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
???? ?? ????????????	1965
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



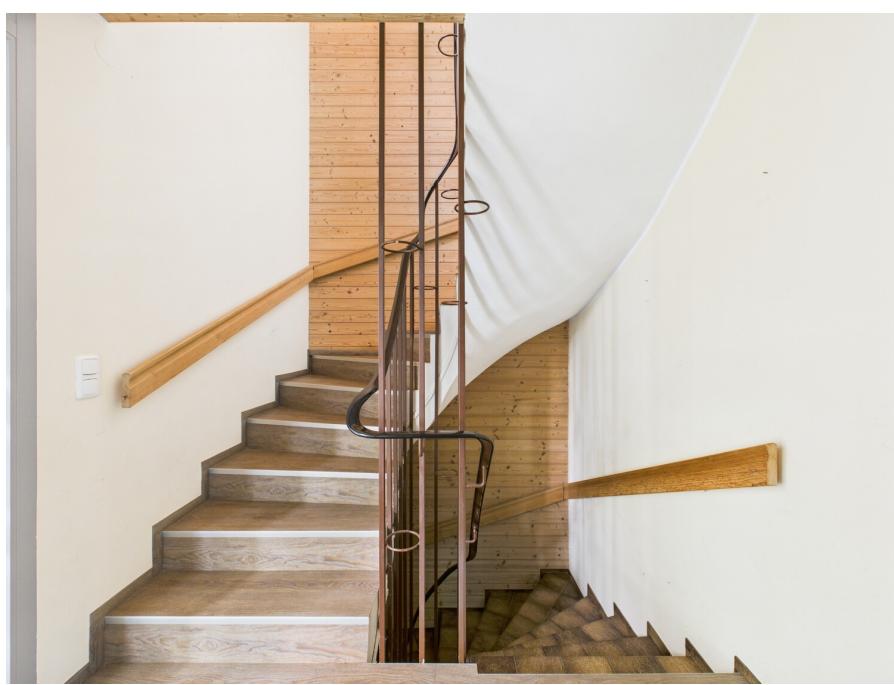
???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



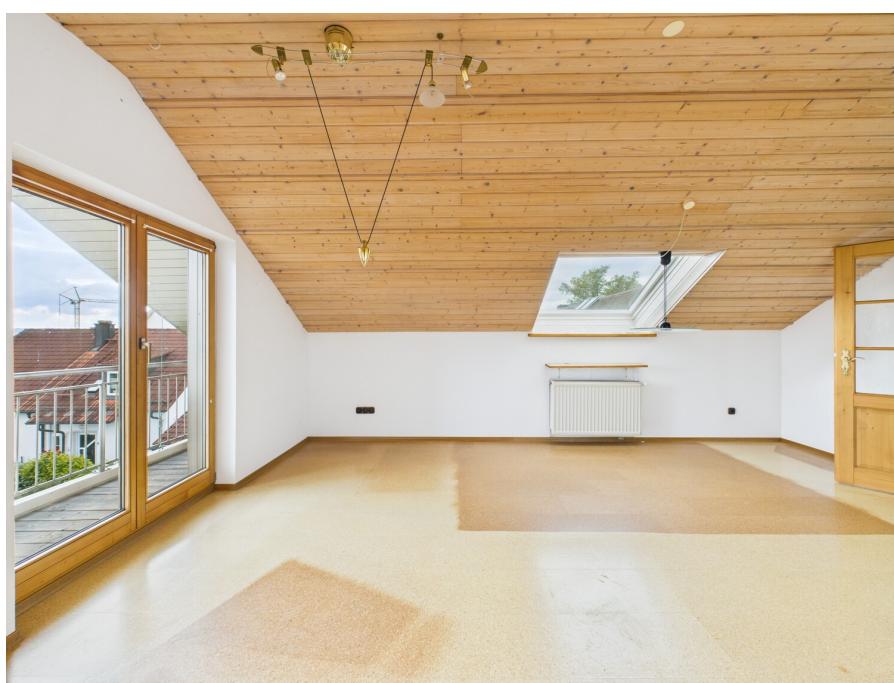
???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????



????????? ??????????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ????????



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a mobile application interface for real estate valuation. A speech bubble on the screen contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a QR code. In the background, a tablet and a smaller smartphone also show parts of the same app interface, which includes sections for "Marktpreis" (Market Price) and "Marktwert" (Market Value). The overall theme is professional real estate services.

**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

???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

?? ??????

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 KOMPASS
Top-Makler Landshut
★★★★★
von Poll Immobilien

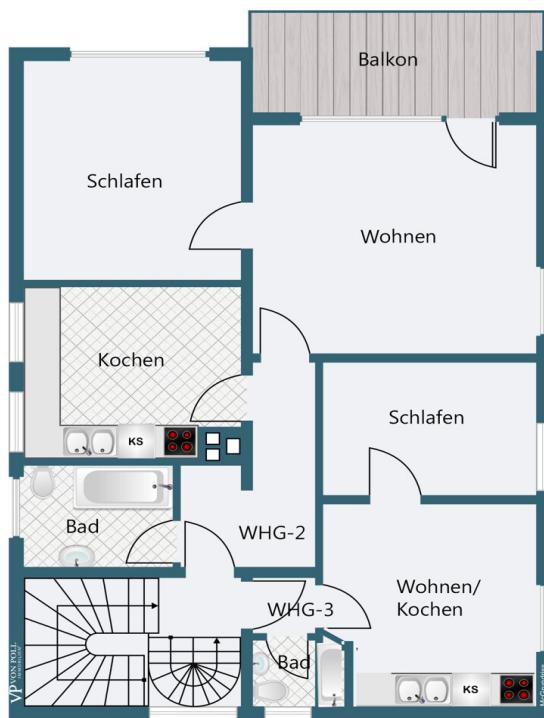
F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NAHMENLE
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

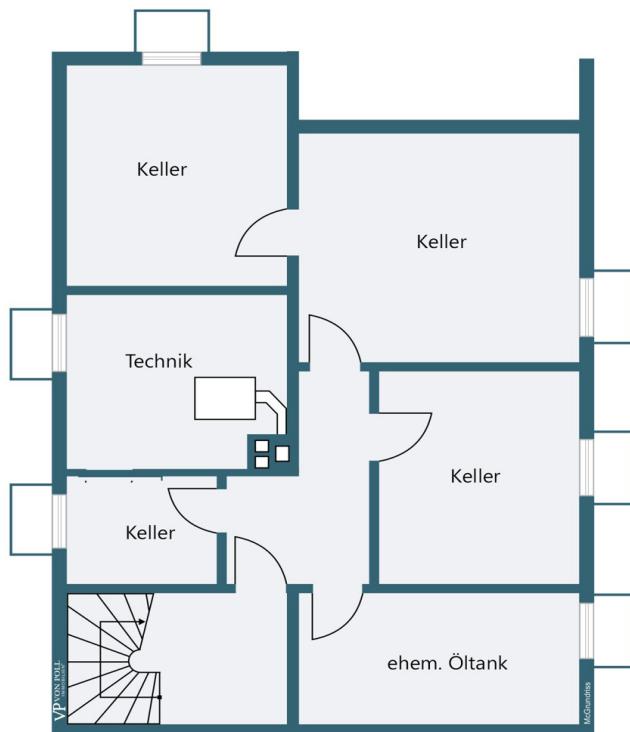
???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

???????









????????? ??????????: 25085102 - 84030 Ergolding

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

??? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??????????????: ?????? ?????????????? ??
????????? ????????, ??? ???? ?????? ?????????? ?????? ??? ??? ??????????
????????????? ?????????? ?????????? – ??? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??????????????
????????????? ? ??????. ??? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ????????????, ???
??? ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????. ??
????? ?????????? ?????????? ?? ????: • ?????????? 1: ?????? 116,97 ?.?. •
????????? 2: ?????? 60 ?.?. • ?????????? 3: ?????? 24 ?.?. • ?????????? 4:
????? 37 ?.?. ??? ?? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????
????? 240 ?.?, ?????????? ?? 11 ??????, 5 ?????????? ??? 4 ?????? – ???
????????????? ??? ?????? 120 ?.?. ?????????????? ?????? ??? ??????. ??????????
?????????: ?? ?????? 917 ?.?. ?? ?????? ?????????? ??? Ergolding ??? ???
????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?? ??????????, ?????? ??? ??? ??????
????? ?? ?????????? – ??? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??????????
??? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ??
????? ?????? ??? ?? ?????? ?????????? ?????????? ???: ?????????? ?????????? ??
1989, ?????? ?????????? ?? 1998, ?????????? ?? 1998, ??????/?????/?????/?????
?? 2010, ?????????? ?????????????? ?? 2012/2014 ??? ??? ?????????? ?????? ???
????? ?? 2020. ??? ?????? ?????????? ?????? (2010), ?????? ??????????
????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ???
????????? ?????? ??????????. ? ??? ?????? ?????????????? ?? 2008 - ??? ???
?????????: ??? ?????? ?????????? ?????? ??????????. ?????????? ??? ??? ??????
?????????: ?????? ?????? ??????????????, ?????????? ?? ?????????? ??? ?? ??????
????????????? ???????. ?????????? ??? ?????? ??? Ergolding, ?????????? ?? ???,
??? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????? - ??? ?????????? ?????????? ??? ??
????? ??? ?????? ?????? ?????????????? ??? ??? ?????? ?????.

????????? ??????????: 25085102 - 84030 Ergolding

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

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

???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

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

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.

???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

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

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

???????? ?????: 25085102 - 84030 Ergolding

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

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

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com