

Ergolding

Lehetőségekkel teli otthon – rugalmas lakhatási és befektetési megoldás Ergolding szívében

VP azonosító: 25085102



VÉTELÁR: 875.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 918 m²

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Áttekintés

VP azonosító	25085102	Vételár	875.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 240 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2020
Szobák	11	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	4	Hasznos terület	ca. 120 m ²
Építés éve	1967	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

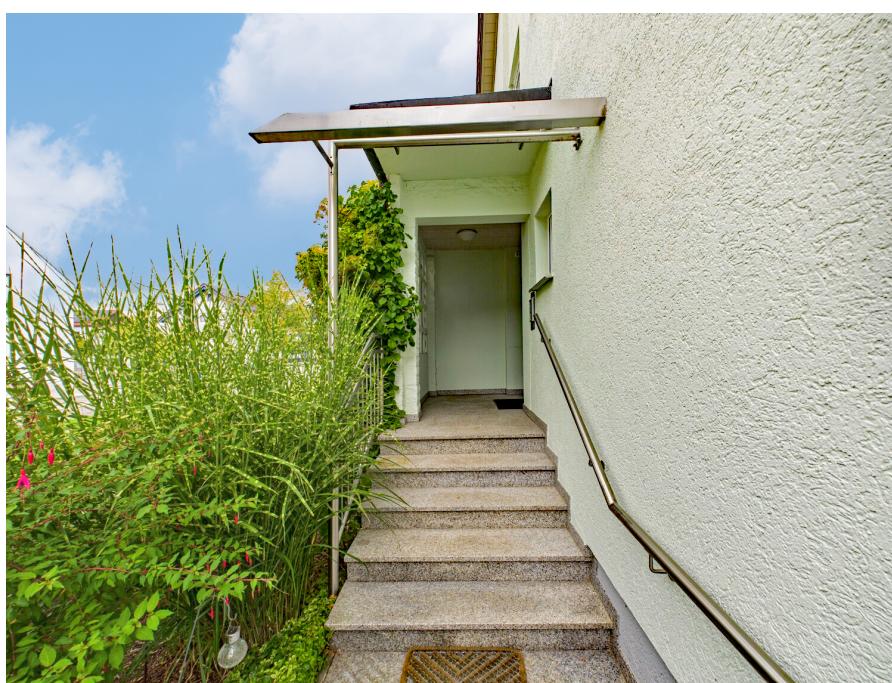
VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	122.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.10.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



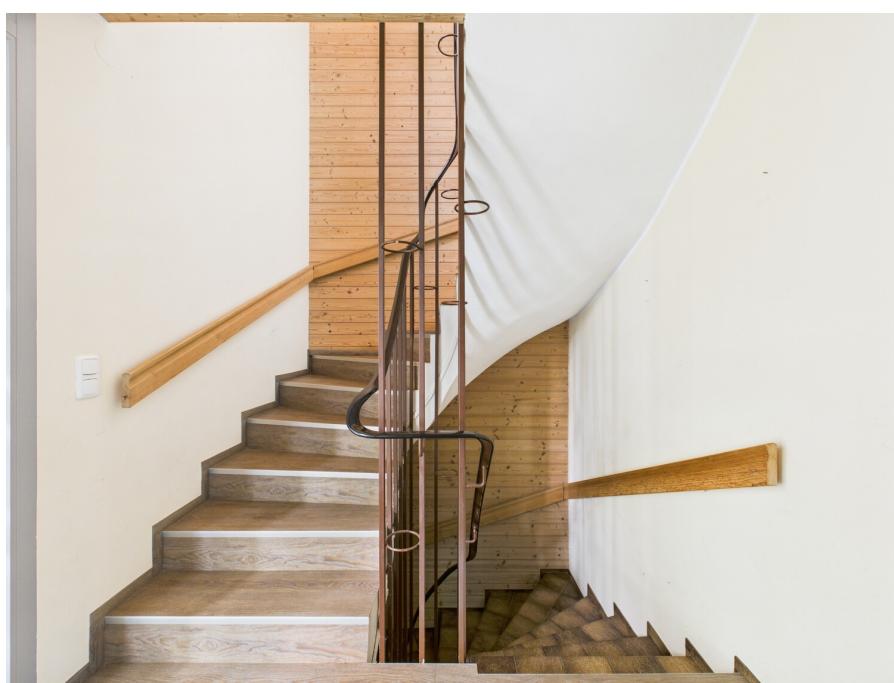
VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



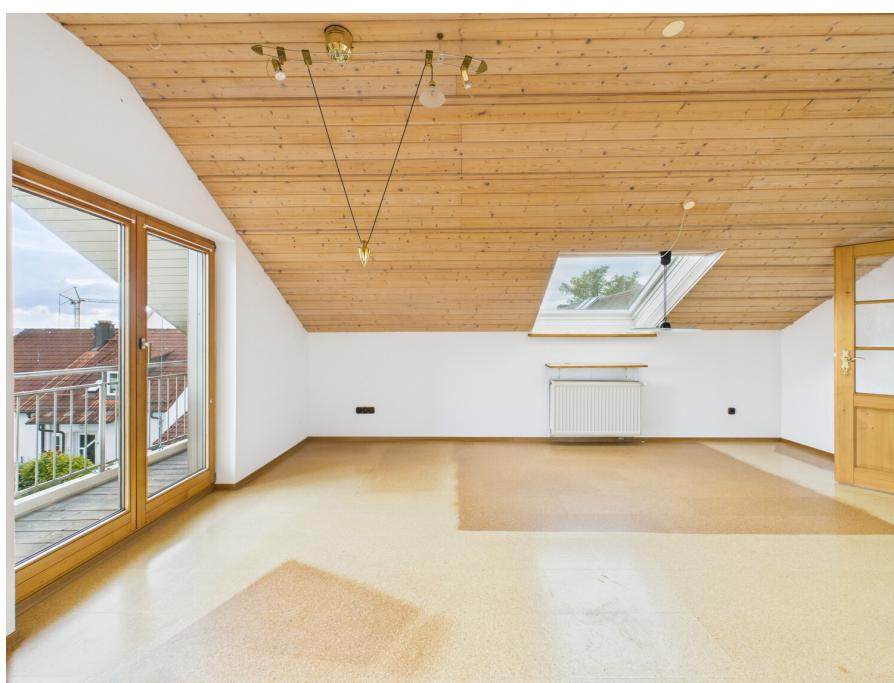
VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

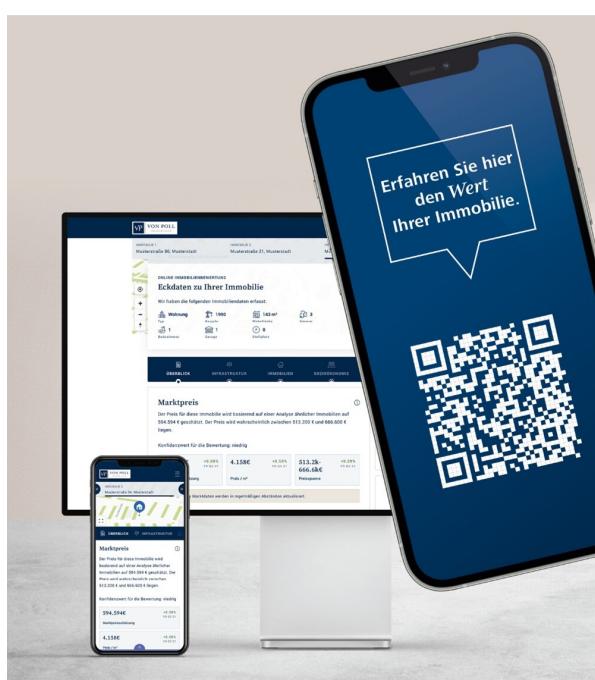
Az ingatlan



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan





VP | 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

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az ingatlan

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

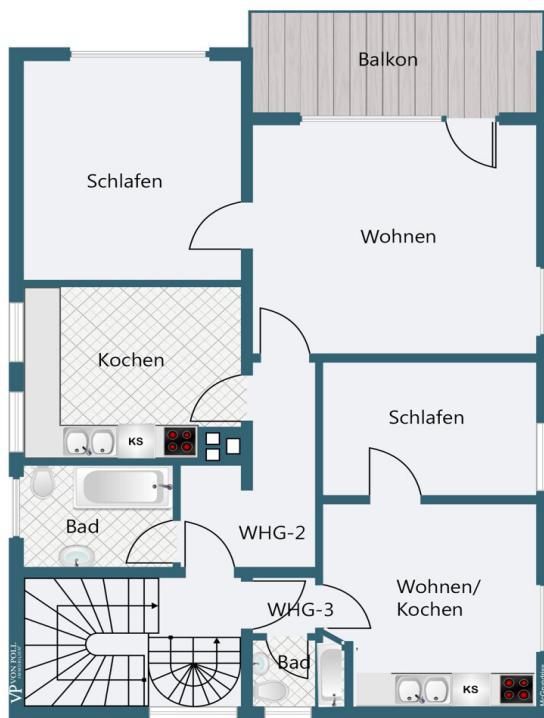
F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: 100 Immobilienmakler
faz.realestate-awards.de

FOCUS
TOP
NAHMENLE
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

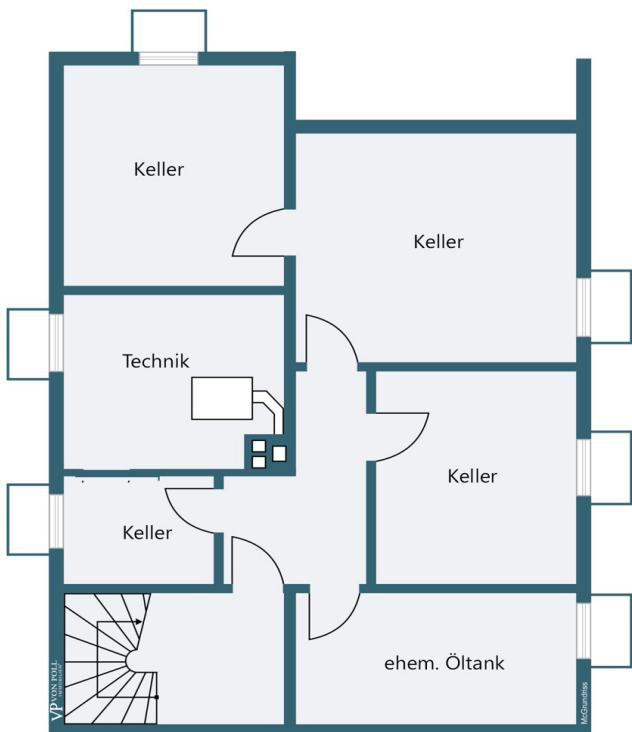
VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Az elso benyomás

Karakteres és kivéletes potenciállal rendelkezo ház: Eredetileg kétlakásos házként tervezett ingatlan, ma akár négy független lakóegységet is kínál – valamint a lakások vagy lakások rugalmas kombinálásának lehetőségét. Ez lehetové teszi az egyedi lakhatási megoldásokat, a tágas családi otthontól a vonzó befektetési ingatlanig. A lakóterületek a következőképpen oszlanak meg: • 1. apartman: kb. 116,97 m² • 2. apartman: kb. 60 m² • 3. apartman: kb. 24 m² • 4. apartman: kb. 37 m² Ez összesen kb. 240 m² lakóterületet eredményez, amely 11 szoba, 5 hálószoba és 4 fürdoszoba között oszlik meg – ezt egészíti ki a kb. 120 m² hasznos terület az alagsorban. Különösen vonzó: Az Ergolding központi részén található 917 m²-es telek nemcsak gyönyörűen parkosított kertet kínál télikerttel, terasszal és dupla garázzsal muhellyel –, hanem bovítási vagy egy további épület építésének lehetőségét is. Az ingatlan értékét tovább növeli a teljes pince és a folyamatos modernizáció: tetötér-beépítés 1989-ben, napelemek 1998-ban, télikert 1998-ban, futés/ablakok/szigetelés 2010-ben, vízvezeték-szerelés 2012/2014-ben, valamint egy modern fürdoszoba a földszinten 2020-ban. A modern energiaellátást gázfutási rendszer (2010), napelemek és energiatárolós fotovoltaikus rendszer biztosítja. A tetöt 2008-ban cserélték – egyértelmu elony: nincsenek halasztott karbantartási munkálatok. Ez egy ritka ingatlan: rugalmasan használható, folyamatosan karbantartott és nagy fejlesztési potenciállal rendelkezik. Ergolding szívében található, ötvözi a lakhatást, a befektetést és a jövöbeli lehetőségeket – valódi esélyt kínálva azoknak, akik többet szeretnének, mint egy egyszerű házat.

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com