

Ergolding

Ein Zuhause voller Möglichkeiten – flexible Wohnund Investitionslösung im Herzen von Ergolding

VP azonosító: 25085102



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



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



Áttekintés

VP azonosító	25085102
Hasznos lakótér	ca. 240 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1967
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	875.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 120 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány	
Teljes energiaigény	110.00 kWh/m²a	
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	С	
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967	





























































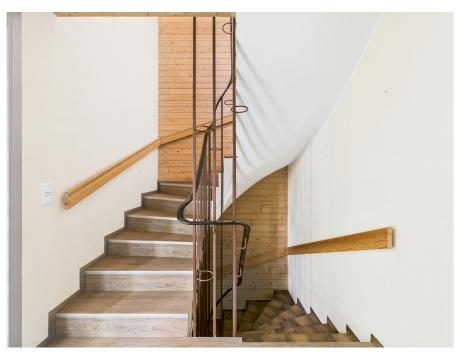








































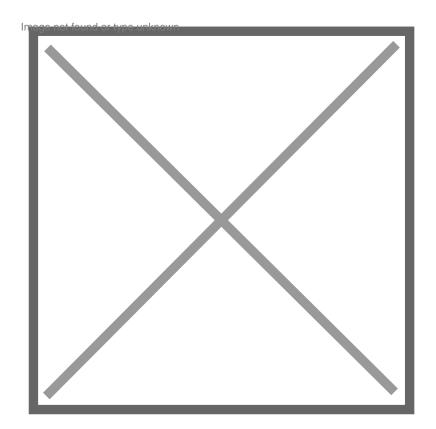






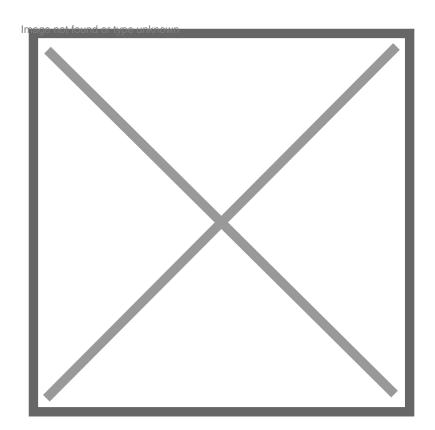


Alaprajzok









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



Az elso benyomás

Ein Haus mit Charakter und außergewöhnlichen Möglichkeiten: Ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant, bietet diese Immobilie heute bis zu vier eigenständige Wohneinheiten – und zugleich die Option, Wohnungen oder Appartements flexibel zusammenzuführen. So entstehen individuelle Wohnlösungen, die vom großzügigen Familiendomizil bis hin zur attraktiven Kapitalanlage reichen.

Die Wohnflächen gliedern sich in:

•Wohnung 1: ca. 116,97 m²

•Wohnung 2: ca. 60 m²

•Wohnung 3: ca. 24 m²

•Wohnung 4: ca. 37 m²

Insgesamt ergibt sich eine Wohnfläche von rund 240 m², verteilt auf 11 Zimmer, 5 Schlafzimmer und 4 Bäder – ergänzt durch ca. 120 m² Nutzfläche im Untergeschoss.

Besonders reizvoll: Das 917 m² große Grundstück in zentraler Lage von Ergolding bietet nicht nur einen zauberhaft angelegten Garten mit Wintergarten, Freisitz und Doppelgarage samt Werkstatt – sondern auch Potenzial für eine Erweiterung oder ein zusätzliches Gebäude. Ein Vorteil, der die Wertigkeit dieser Immobilie noch einmal steigert.

Das Haus ist voll unterkellert und wurde laufend modernisiert: Dachausbau 1989, Solaranlage 1998, Wintergarten 1998, Heizung/Fenster/Dämmung 2010, Leitungen 2012/2014 sowie ein modernes Bad im EG 2020. Eine Gasheizung (2010), Solarthermie und PV-Anlage mit Speicher sorgen für zeitgemäße Energieversorgung. Das Dach wurde 2008 erneuert – ein klarer Pluspunkt: es besteht kein Sanierungsstau.

Ein Objekt mit Seltenheitswert: flexibel nutzbar, stetig gepflegt und mit großem Entwicklungspotenzial. Inmitten von Ergolding verbindet es Wohnen, Investition und Zukunftschancen – eine echte Gelegenheit für Menschen, die mehr wollen als nur ein Haus.



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



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.



További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com