

Ergolding

# Lehetőségekkel teli otthon – rugalmas lakhatási és befektetési megoldás Ergolding szívében

VP azonosító: 25085102

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 875.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 918 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

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

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25085102                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 240 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 11                                   |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 4                                    |
| Építés éve            | 1967                                 |
| Parkolási lehetőségek | 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      |

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

## Áttekintés: Energia adatok

|   |            |
|---|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 23.10.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 122.10 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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

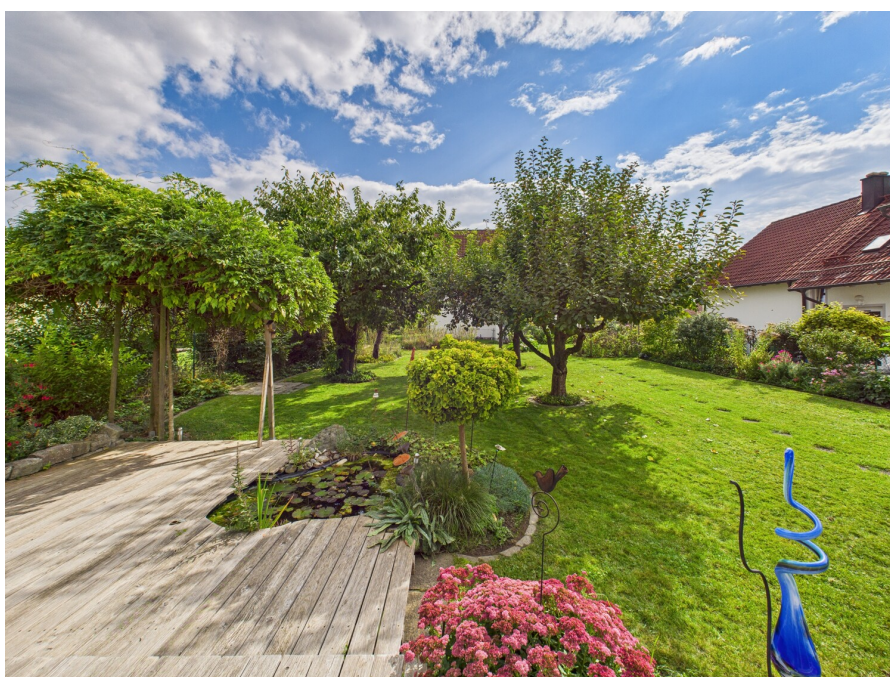
## Az ingatlan





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



| Immobilie    | Marktpreis | Veränderung |
|--------------|------------|-------------|
| 1. Immobilie | 4.150€     | +10,0%      |
| 2. Immobilie | 312.35€    | +10,0%      |
| 3. Immobilie | 655.15€    | +10,0%      |

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

VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.



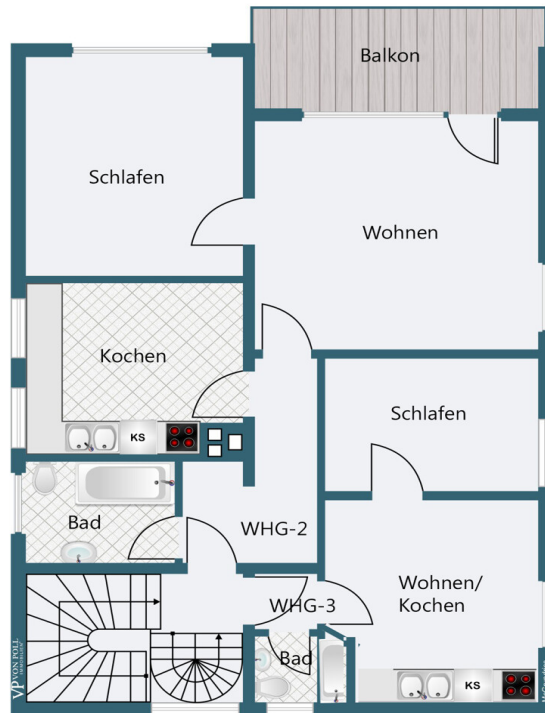
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

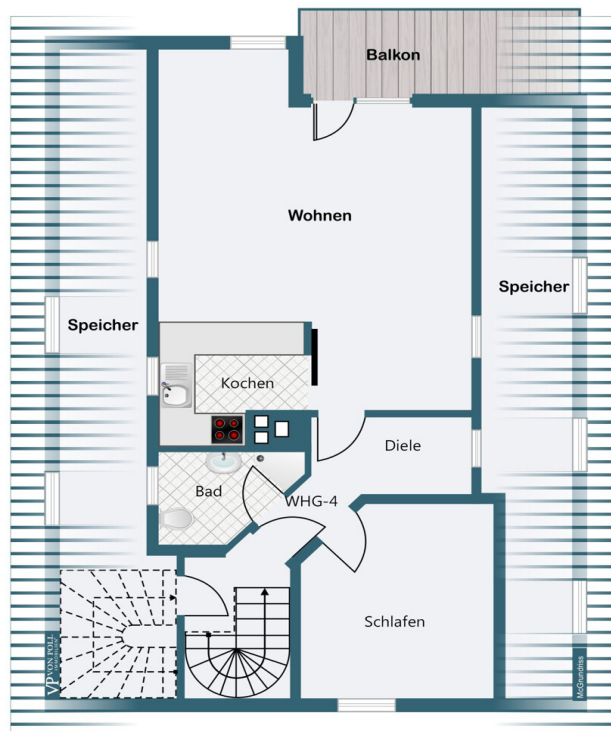


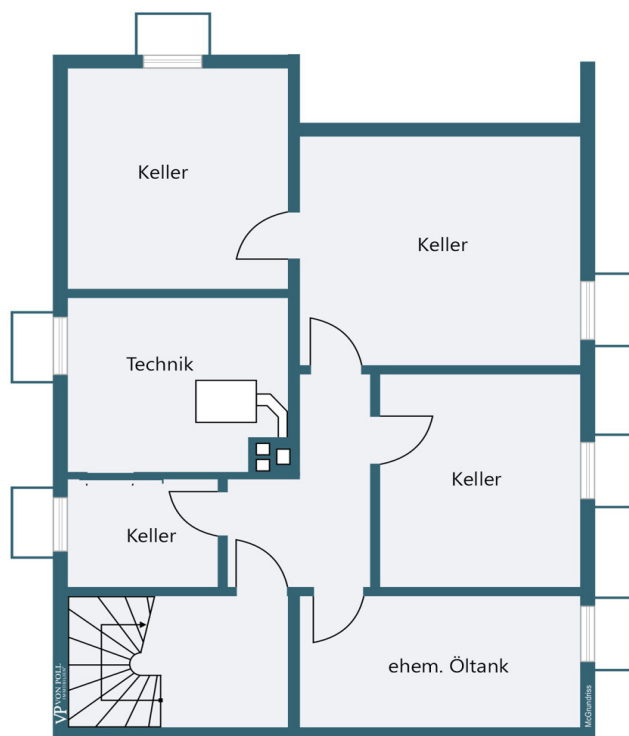
VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

## 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 első benyomás

Karakteres és kivételes potenciállal rendelkező ház: Eredetileg kétlakásos házként tervezett ingatlan, ma akár négy független lakóegységet is kínál – valamint a lakások vagy lakások rugalmas kombinálásának lehetőségét. Ez lehetővé teszi az egyedi lakhatási megoldásokat, a tágas családi otthontól a vonzó befektetési ingatlanig. A lakóterületek a következőképpen oszlanak meg: • 1. apartman: kb. 116,97 m<sup>2</sup> • 2. apartman: kb. 60 m<sup>2</sup> • 3. apartman: kb. 24 m<sup>2</sup> • 4. apartman: kb. 37 m<sup>2</sup> Ez összesen kb. 240 m<sup>2</sup> lakóterületet eredményez, amely 11 szoba, 5 hálószoba és 4 fürdőszoba között oszlik meg – ezt egészíti ki a kb. 120 m<sup>2</sup> hasznos terület az alagsorban. Különösen vonzó: Az Ergolding központi részén található 917 m<sup>2</sup>-es telek nemcsak gyönyörűen parkosított kertet kínál télikerttel, terrasszal és dupla garázzsal muhellyel –, hanem bővítési vagy egy további épület építésének lehetőségét is. Az ingatlan értékét tovább növeli a teljes pince és a folyamatos modernizáció: tetotér-beépítés 1989-ben, napelemek 1998-ban, télikert 1998-ban, fűtés/ablakok/szigetelés 2010-ben, vízvezeték-szerelés 2012/2014-ben, valamint egy modern fürdőszoba a földszinten 2020-ban. A modern energiaellátást gázfűtési rendszer (2010), napelemek és energiatárolós fotovoltaikus rendszer biztosítja. A tetot 2008-ban cserélték – egyértelmű előny: 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 jövőbeli 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 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



VP azonosító: 25085102 - 84030 Ergolding

## Minden a helyszínról

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 Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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](mailto:landshut@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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