

Essenbach

Ein Zuhause zum Verlieben – charmantes Einfamilienhaus mit Pool bei Essenbach

CODICE OGGETTO: 25085086

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 712 m²

CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25085086
Superficie netta	ca. 130 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	745.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	91.90 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.08.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

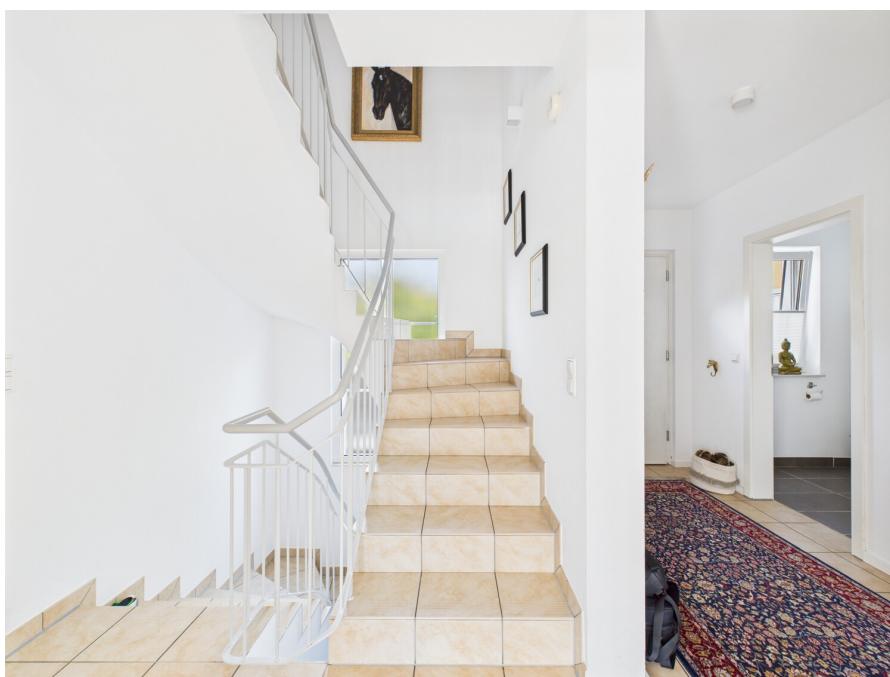
CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

Una prima impressione

Charmantes Einfamilienhaus mit Pool – ein Zuhause zum Verlieben

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus mit rund 130 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von 712 m² vereint Charme, Gemütlichkeit und hochwertige Ausstattung in idealer Weise. Schon beim ersten Anblick wird klar: Hier wurde mit viel Liebe zum Detail ein Zuhause geschaffen, das Wärme, Stil und Geborgenheit ausstrahlt.

Das Haus wurde 2002 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die genügend Platz für Familie und Gäste bieten. Helle Räume, große Fensterfronten und eine harmonische Raumaufteilung schaffen ein Wohnambiente, das sofort zum Wohlfühlen einlädt.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse. Hier lässt sich der Blick in den liebevoll angelegten Garten genießen. Ein absolutes Highlight ist der eigene Swimmingpool – ein Ort für unvergessliche Sommertage und gesellige Stunden im Kreis von Familie und Freunden.

Die Ausstattung überzeugt durch eine moderne Einbauküche, ein Gäste-WC, einen gemütlichen Kamin, Fußbodenheizung sowie Glasfaseranschluss. Hinzu kommen praktische Details wie ein Keller, zwei Garagen und zwei weitere Stellplätze.

Der Energieverbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 91,9 kWh/(m²a) aus (Klasse C, wesentlicher Energieträger Gas).

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen. Ein Rückzugsort, der Ruhe, Komfort und Lebensqualität in harmonischer Form vereint.

Die 360-Grad-Digitaltour können sie unter diesen Link abrufen:
<https://tour.giraffe360.com/425d7a93d6d149aa9a646150f09a7ddf>

CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

Dettagli dei servizi

Die Highlights auf einen Blick:

- * Gepflegtes Einfamilienhaus, Baujahr 2002
- * Ca. 130 m² Wohnfläche auf 712 m² Grundstück
- * Helle, freundliche Räume mit großen Fensterfronten
- * Tolle Lage und Nachbarschaft
- * Modern ausgestattete Einbauküche
- * Gemütlicher Kamin im Wohnbereich
- * Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
- * Eigener Swimmingpool – Urlaubsfeeling zuhause
- * Sonnige Terrasse mit Markise
- * Unterkellert, zusätzliche Nutzfläche ca. 90 m²
- * Zwei Garagen + zwei Außenstellplätze
- * Glasfaseranschluss für modernes Homeoffice

CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen der Gemeinde Essenbach, im idyllischen Ortsteil Unterwattenbach. Die ruhige Siedlung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – perfekt für Familien und alle, die Wert auf ein harmonisches Umfeld legen.

Essenbach überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Vielzahl an Freizeit- und Sportangeboten sind direkt vor Ort zu finden. Das rege Vereinsleben stärkt das Miteinander und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Jung und Alt.

Dank der Nähe zur B15neu und zur A92 ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben. So erreichen Sie Landshut, München oder Deggendorf schnell und bequem. Gleichzeitig genießen Sie hier die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit Blick ins Isartal und kurzen Wegen in die Natur.

Für Kinder bietet Essenbach ideale Voraussetzungen: sie werden für den Schulweg zuverlässig abgeholt und können so Schritt für Schritt Selbstständigkeit entwickeln – in einer Umgebung, die Sicherheit, Geborgenheit und ein behütetes Aufwachsen ermöglicht.

Eine Lage, die Erholung, Familienfreundlichkeit und perfekte Anbindung in sich vereint – und so den idealen Rahmen für ein Zuhause mit hoher Lebensqualität schafft.

CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 91.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
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 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.

CODICE OGGETTO: 25085086 - 84051 Essenbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com