

Essenbach / Mirskofen

# So schön kann Wohnen sein!!! Wunderschöne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Mirskofen!!!

**CODICE OGGETTO: 25085099**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

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

CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25085099
Superficie netta	ca. 93 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.03.2026	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La proprietà



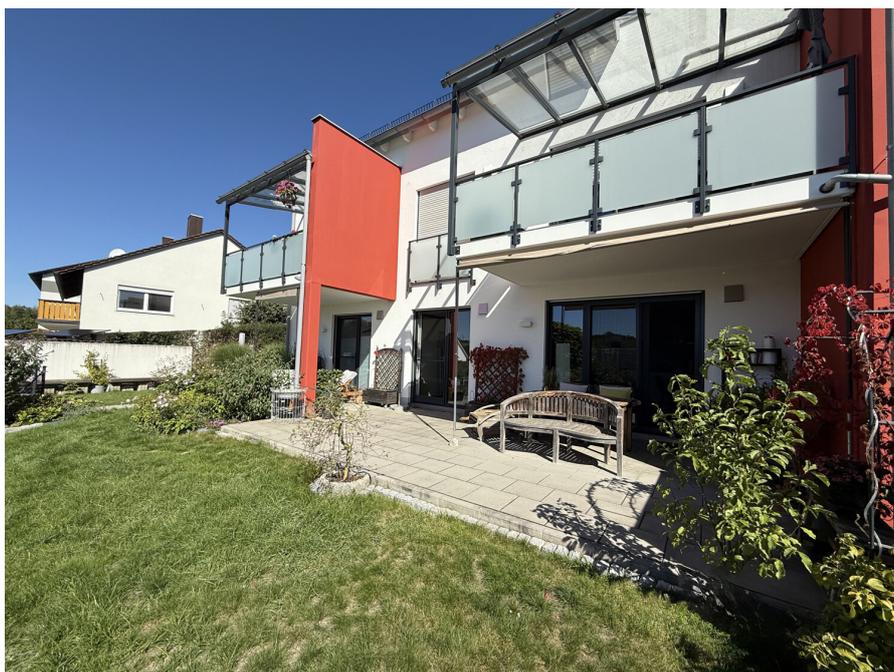
CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## 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: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen**

## Una prima impressione

So schön kann Wohnen sein!!!

Wunderschöne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Mirskofen!!!

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint moderne Architektur mit behaglichem Wohngefühl. Auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachter Grundriss, ergänzt durch eine großzügige Terrasse von ca. 32 m<sup>2</sup>, deren Teilüberdachung zu lauschigen Stunden im Freien einlädt.

Die attraktive Wohnung präsentiert sich als Teil eines kleinen Hauses mit nur sechs Parteien, harmonisch in den Hang eingebettet. Über einen gepflasterten Vorplatz mit Garage und zusätzlichem Stellplatz führt eine elegante Treppe zum separaten Eingang. Ein Gartenhaus schafft Platz für verschiedene Geräte und Utensilien, während das weitläufige und mit einem verzinkten Zaun umrahmte und sehr gepflegte Gartengrundstück Raum für Erholung schenkt.

Innen offenbart sich ein stimmiges Zusammenspiel hochwertiger Materialien: Eichenparkett im Holzdielenstil betont die Wohn- und Schlafräume, dreifach verglaste Kunststoffenster durchfluten sie mit Licht und lassen sich dank elektrischer Jalousien komfortabel beschatten.

Der Wohn- und Essbereich wird durch eine moderne Einbauküche mit zentralem Küchenblock bereichert – ein Ort, der Kochen und Geselligkeit verbindet. Sämtliche Räume verfügen über Fenster, selbst das Bad erstrahlt in natürlichem Tageslicht; einzig die Küche integriert sich elegant ins offene Wohnkonzept.

Das Badezimmer überzeugt mit zeitloser Eleganz, während eine großzügige Abstellkammer als kombinierter Hauswirtschaftsraum praktischen Komfort bieten. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr 2016 und zeugt von Qualität und Geschmack.

In ruhiger Hanglage von Mirskofen entfaltet diese Wohnung einen besonderen Charme – ein Rückzugsort mit Charakter, ausgezeichnet ausgestattet und bereit, ein behagliches Zuhause zu schenken.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser erstklassigen Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen**

## Tutto sulla posizione

Diese erstklassige Immobilie befindet sich in ruhiger und attraktiver Berglage von Mirskofen, das dem Markt Essenbach zugeordnet ist.

Mit dem Auto erreichen Sie die Bezirkshauptstadt Landshut in knapp 10 Minuten.

Essenbach ist wegen seiner hervorragenden Anbindung an die A 92 Richtung München/Deggendorf sowie dem direkten Anschluss an die B15 und die B15 neu Richtung Regensburg und Rosenheim ein ausgesprochen beehrter Standort.

Der Markt Essenbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

In wenigen Minuten erreichen Sie Kinderkrippe, Kindergarten, Mittelschule und ein Altenpflegeheim. Ärzte, Apotheken und Supermärkte sind ebenfalls schnell erreichbar.

Eine Vielzahl von Vereinen und ein großes Veranstaltungsangebot mit der über den Landkreis hinaus bekannten Eskara-Veranstaltungshalle helfen dabei, sich schnell einzuleben und im Landkreis Landshut wohlfühlen.

**CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 33.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**CODICE OGGETTO: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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