

Ergolding

# Una casa piena di possibilità: una soluzione abitativa e di investimento flessibile nel cuore di Ergolding

*Codice oggetto: 25085102*



**PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 918 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

- 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: 25085102 - 84030 Ergolding

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085102	Prezzo d'acquisto	875.000 EUR
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1967	Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

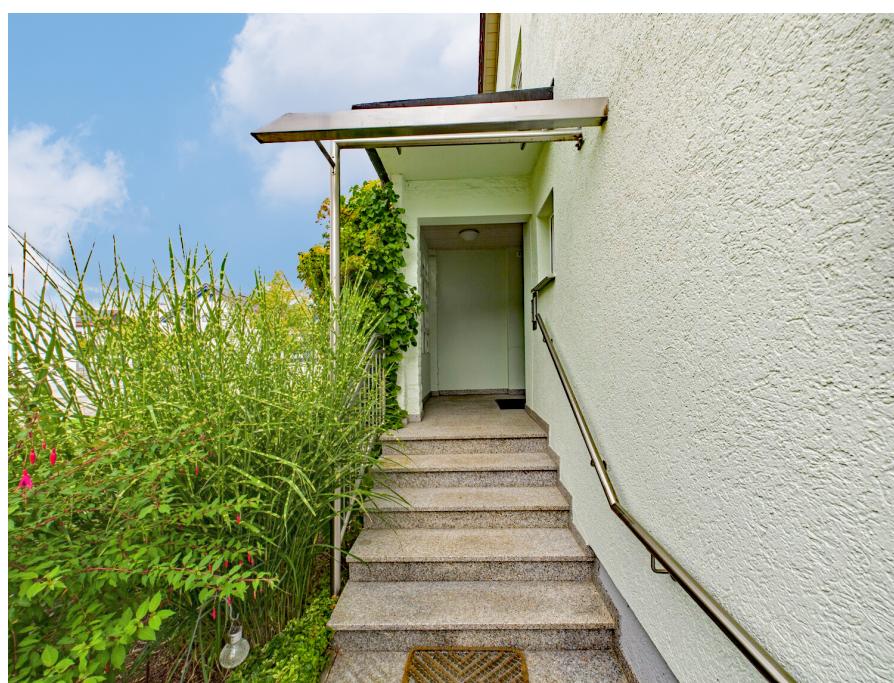
Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	122.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



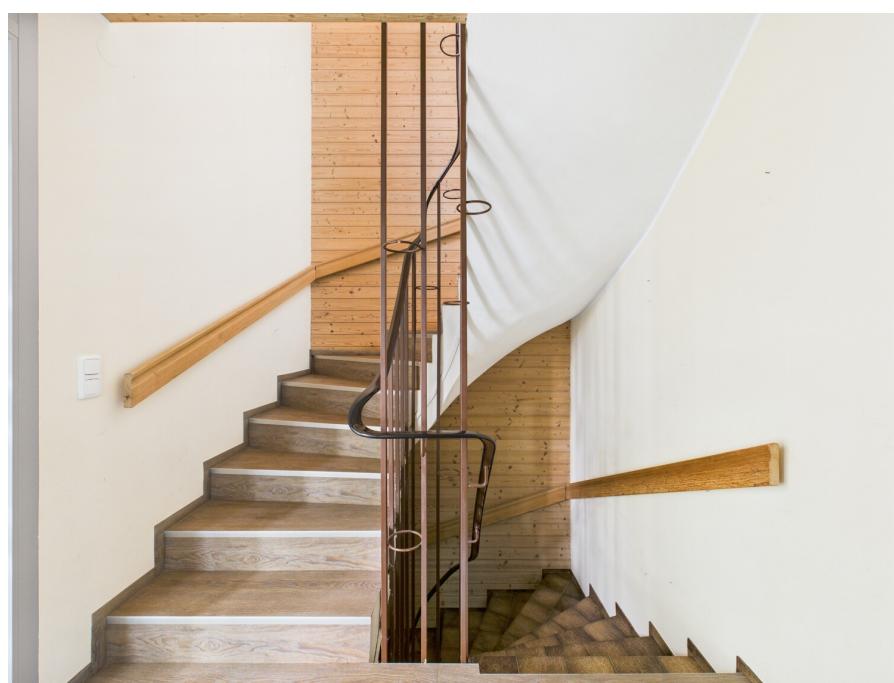
Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



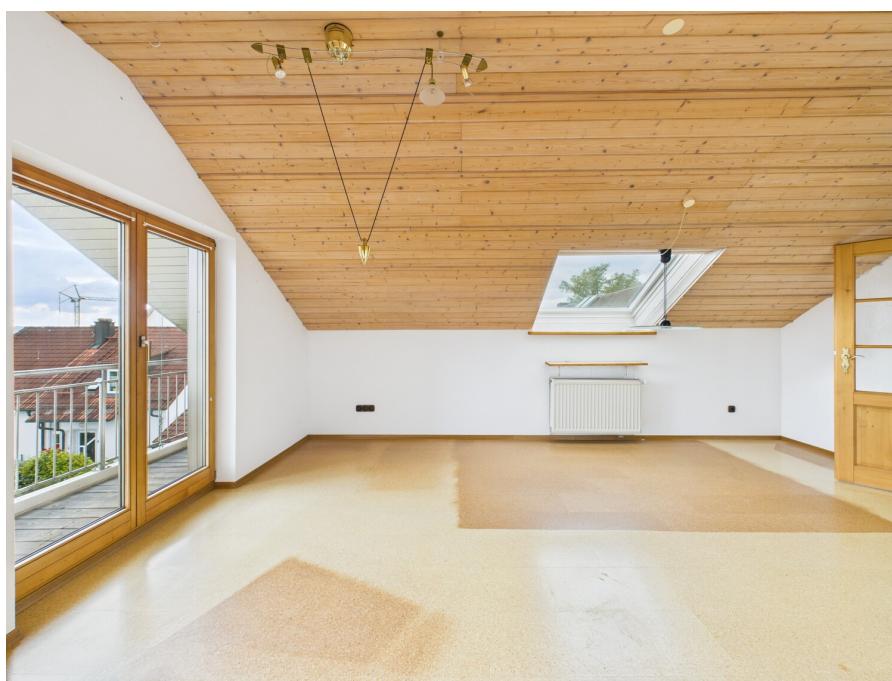
Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà



The image shows a desktop computer monitor and two smartphones displaying the Von Poll Real Estate mobile application. The app interface includes sections for 'Marktpreis' (Market Price), 'Eckdaten zu Ihrer Immobilie' (Key data about your property), and 'Marktanalyse' (Market Analysis). A large speech bubble on the phone screen contains the text: 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Find out here the value of your property.) Below the phones is a large QR code. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the Von Poll logo at the top and the text 'Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.' (Exclusive and professional property valuation) followed by a bulleted list of questions. At the bottom of the panel is the website address 'www.home.von-poll.com'.

**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: 25085102 - 84030 Ergolding

## La proprietà

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

**Capital**  
MAILER ENPASS  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

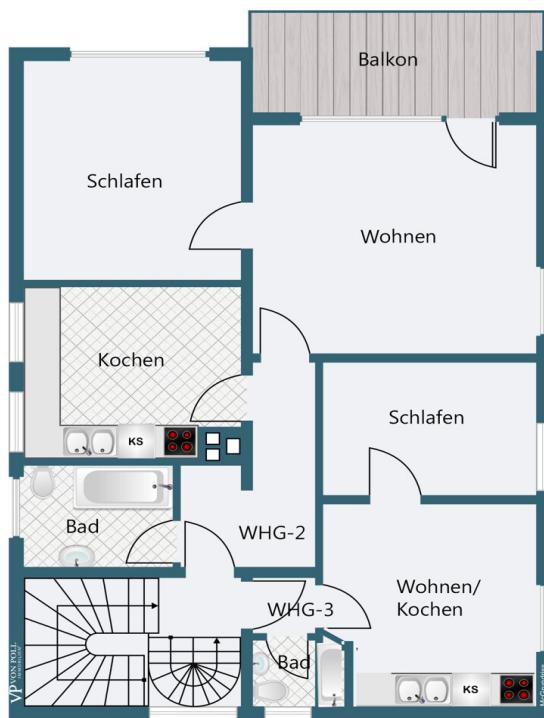
**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
von Poll Immobilien

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALE  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

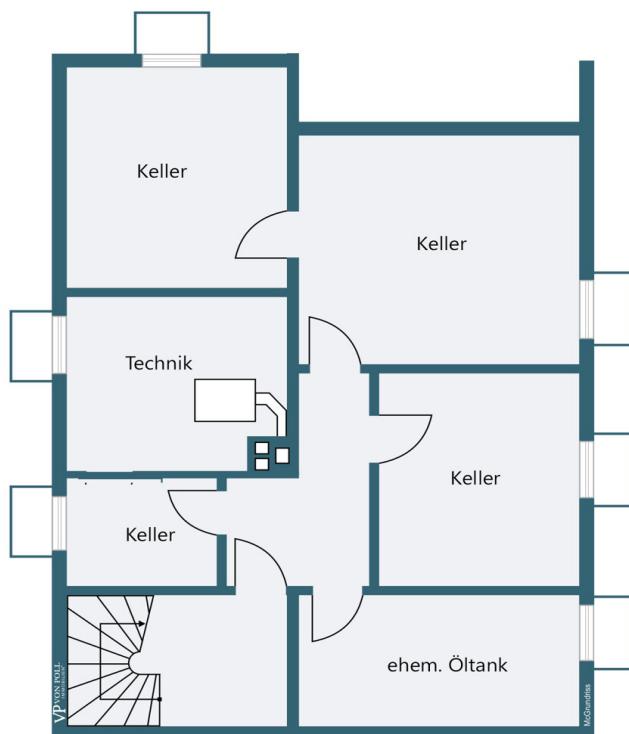
Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## 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: 25085102 - 84030 Ergolding

## Una prima impressione

Una casa di carattere e con un potenziale eccezionale: originariamente progettata come casa bifamiliare, questa proprietà offre ora fino a quattro unità abitative indipendenti e la possibilità di combinare in modo flessibile appartamenti o monolocali. Ciò consente soluzioni abitative individuali che vanno da una spaziosa casa familiare a un interessante immobile da investimento. Le superfici abitative sono suddivise come segue:

- Appartamento 1: circa 116,97 m<sup>2</sup>
- Appartamento 2: circa 60 m<sup>2</sup>
- Appartamento 3: circa 24 m<sup>2</sup>
- Appartamento 4: circa 37 m<sup>2</sup>

Ciò si traduce in una superficie abitabile totale di circa 240 m<sup>2</sup>, distribuita in 11 locali, 5 camere da letto e 4 bagni, integrata da circa 120 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile nel seminterrato. Particolarmente interessante: il terreno di 917 m<sup>2</sup> in posizione centrale a Ergolding offre non solo un bellissimo giardino paesaggistico con veranda, patio e garage doppio con officina, ma anche il potenziale per un ampliamento o un ulteriore edificio. Un vantaggio che accresce ulteriormente il valore di questa proprietà è il suo seminterrato completo e la continua modernizzazione: conversione del sottotetto nel 1989, pannelli solari nel 1998, veranda nel 1998, riscaldamento/finestre/isolamento nel 2010, impianto idraulico nel 2012/2014 e un moderno bagno al piano terra nel 2020. Un impianto di riscaldamento a gas (2010), pannelli solari termici e un impianto fotovoltaico con accumulo garantiscono un approvvigionamento energetico moderno. Il tetto è stato sostituito nel 2008, un chiaro vantaggio: non ci sono lavori di manutenzione differita. Questa è una proprietà rara: utilizzabile in modo flessibile, costantemente mantenuta e con un grande potenziale di sviluppo. Situata nel cuore di Ergolding, coniuga vita, investimento e opportunità future: una vera opportunità per chi desidera più di una semplice casa.

Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25085102 - 84030 Ergolding

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