

Ergoldsbach

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in ruhiger Siedlungslage

Número da propriedade: 25085110

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 165.000 EUR • ÁREA: ca. 56 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25085110
Área	ca. 56 m ²
Piso	1
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10000 EUR (Venda)

Preço de compra	165.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	11.04.2028	Consumo final de energia	100.00 kWh/m ² a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

O imóvel



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

O imóvel

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

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

Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

Uma primeira impressão

Diese helle Wohnung liegt in einer ruhigen Siedlung und bietet eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage. Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1996 errichtet und befindet sich in einem ordentlichen Gesamtzustand.

Die Wohnfläche beträgt 56 qm. Sie betreten die Wohnung über eine Diele mit Platz für einen Einbauschrank. Auch eine Garderobe lässt sich im Flur gut unterbringen. Die klare Aufteilung sorgt für ein angenehmes Raumgefühl.

Das großzügige Wohn und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt in die Küche. Eine Schiebetür trennt beide Bereiche. Die Küche ist gefliest. Die Einbauküche gehört der Mieterin.

Das Schlafzimmer ist geräumig und mit Laminatboden ausgestattet. Es bietet ausreichend Platz für Bett und Schrank.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein Highlight ist der große Südbalkon. Die Markise schützt vor Sonne. Sie blicken in das ruhige Umfeld der Siedlung.

Weitere Ausstattungsdetails runden das Angebot ab. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, Außenrollen und Zimmerholztüren sorgen für einen gepflegten Eindruck. Ein Kellerabteil mit Stromanschluss und Licht gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein PKW Stellplatz steht zur Verfügung. Der Kaufpreis beträgt 10.000 Euro zusätzlich. Die Wohnung ist an eine ältere Dauermieterin vermietet. Die Kündigungsfrist beträgt 9 Monate. Die monatliche Kaltmiete liegt bei 345 Euro. Das Hausgeld beträgt 282 Euro. Eine kompakte, gut geschnittene Wohnung in ruhiger Lage. Geeignet für Käufer, die Wert auf Stabilität und Beständigkeit legen.

Überzeugen Sie sich selber von der Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

Tudo sobre a localização

Ergoldsbach präsentiert sich als eine attraktive Marktgemeinde in Bayern, die durch ihre stabile demografische Struktur und die ausgezeichnete Anbindung an die regionalen Wirtschaftszentren Landshut, Regensburg, Dingolfing und München besticht. Die solide Infrastruktur, gepaart mit einer ruhigen und sicheren Wohnumgebung, macht die Gemeinde zu einem gefragten Standort für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die verkehrstechnische Anbindung über die Bundesstraße B15/B15n sowie den Bahnhof Ergoldsbach gewährleistet eine effiziente Mobilität, die den Standort besonders für Investoren interessant macht, die auf eine nachhaltige Wertentwicklung setzen.

Die Lage in Ergoldsbach bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und ländlicher Ruhe, was die Nachfrage nach Wohnraum konstant und stabil hält. Die Gemeinde überzeugt durch eine behutsame, nachfrageorientierte Wohnraumentwicklung, die den Pendlercharakter unterstützt und gleichzeitig die Lebensqualität hochhält. Das Angebot umfasst vor allem Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und familiengerechte Mietwohnungen, die eine breite Zielgruppe ansprechen und somit eine verlässliche Rendite ermöglichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Die Bildungseinrichtungen, darunter Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindergärten, schaffen eine solide Basis für Familien, was die Attraktivität des Wohnumfeldes weiter steigert. Gesundheitsdienstleistungen wie Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was eine umfassende Versorgung sicherstellt. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Norma, Netto und Edeka zur Verfügung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Parks, Spielplätze und Sportanlagen, sind in wenigen Minuten erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Die Verkehrsanbindung wird durch den Bahnhof Ergoldsbach, der zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen optimal ergänzt.

Für Investoren bietet Ergoldsbach somit eine risikoarme und zukunftssichere Investitionsmöglichkeit mit stabiler Nachfrage und soliden Wertsteigerungspotenzialen. Die Kombination aus verlässlicher Infrastruktur, guter Erreichbarkeit der regionalen Arbeitsmärkte und einem familienfreundlichen Umfeld macht diesen Standort zu einer nachhaltigen Kapitalanlage mit attraktiven Perspektiven.

Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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 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.
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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25085110 - 84061 Ergoldsbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com