

Essenbach / Mirskofen

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

*Número da propriedade: 25085099*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 93 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

- 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: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25085099
Área	ca. 93 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2016
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	369.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.03.2026	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## O imóvel



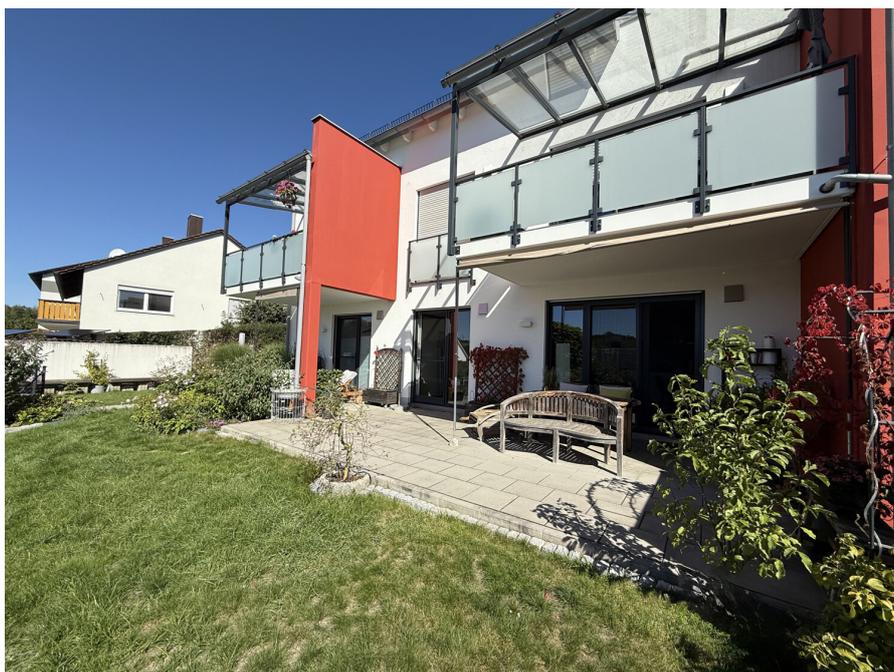
Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## O imóvel

A graphic showing a smartphone and a tablet displaying a real estate valuation tool interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts.

**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)

Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## 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: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

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

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

---

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