

Essenbach

Charmantes Vierthaus in Essenbach: Modernes Wohnen mit Kultur, Gemeinschaft und bester Lage

Número da propriedade: 24085087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 260 m²

Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

- 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: 24085087 - 84051 Essenbach

Numa vista geral

Número da propriedade	24085087
Área	ca. 100 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2000

Preço de compra	495.000 EUR
Natureza	Casa em banda
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 40 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	107.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.10.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

O imóvel



Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

O imóvel



Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

O imóvel



Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

O imóvel



Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

O imóvel



Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

O imóvel



Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

O imóvel



Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm
Geschäftstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

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

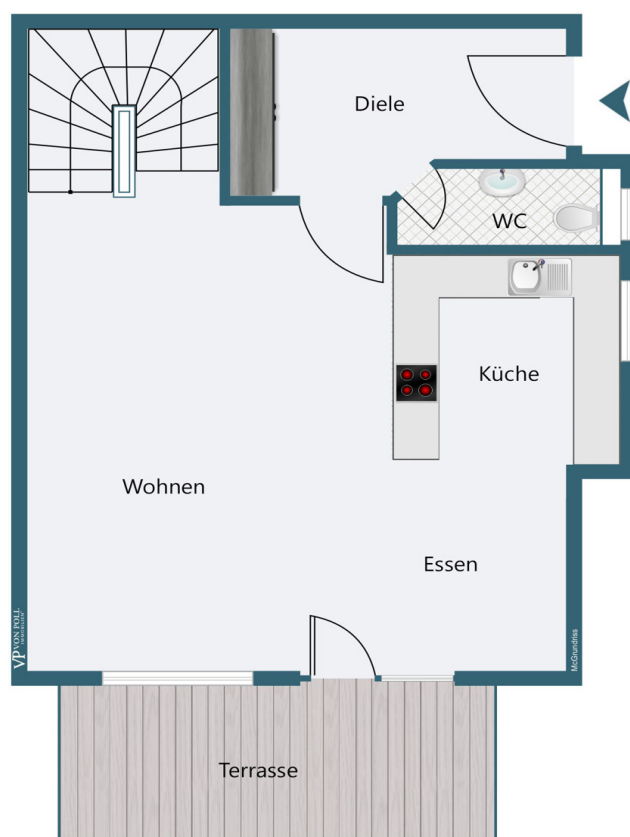
0871 - 96 59 98 0

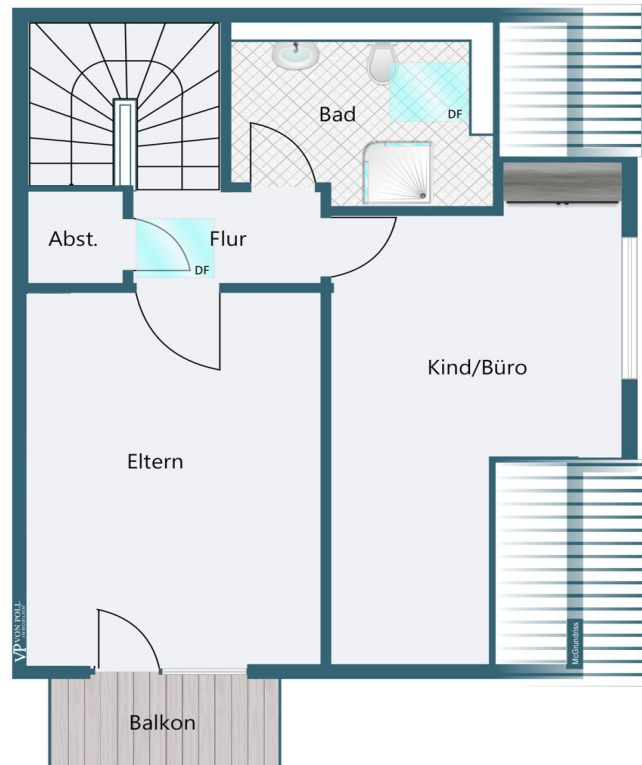
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

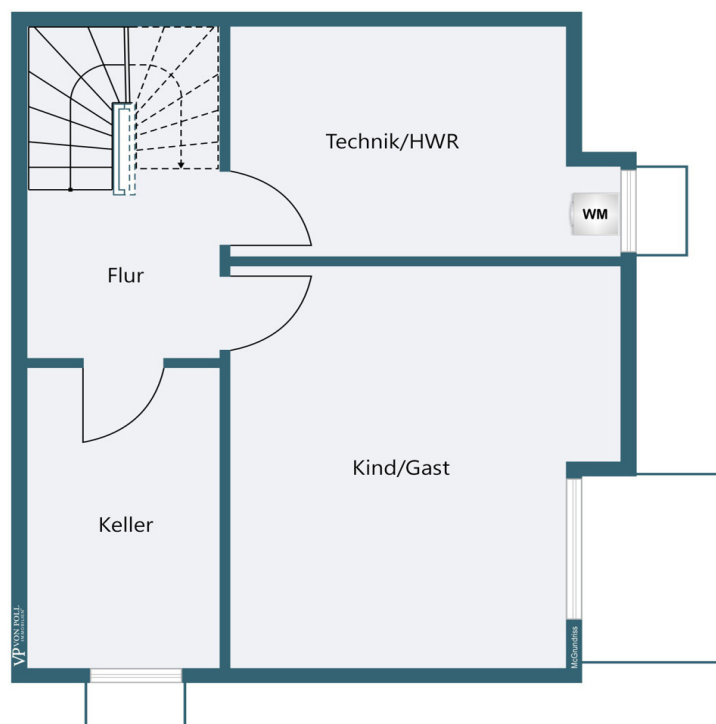
www.von-poll.com/landshut

Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

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: 24085087 - 84051 Essenbach

Uma primeira impressão

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen und behaglichen Rückzugsort in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage im Herzen von Essenbach. Erbaut im Jahr 2000 und 2016 umfassend modernisiert, präsentiert sich das Haus mit einer gehobenen Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Die exklusive Bulthaup-Küche und der stilvoll gestaltete Designgarten verleihen dem Zuhause einen Hauch von Eleganz. Mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern bietet das Haus Platz und Komfort für Paare und Familien. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer sorgt ganzjährig für angenehme Wärme und ergänzt das gemütliche Ambiente. Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss schafft durch die offene Gestaltung und den direkten Zugang zum Garten eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Zwei praktische Duplex-Stellplätze gehören zur Immobilie, sodass Ihre Fahrzeuge sicher und bequem untergebracht sind. Die Immobilie ist Teil einer Grundstückseigentümergeinschaft und zeichnet sich durch ein ruhiges und zugleich gemeinschaftliches Umfeld aus, das die Vorteile des zentralen Wohnens perfekt ergänzt. Die Heizungsanlage wurde 2016 erneuert und ist auf dem neuesten Stand der Technik. Dank der zentralen, dennoch zurückgezogenen Lage bietet das Haus alle Annehmlichkeiten des Dorf-Stadtlebens direkt vor der Haustür und garantiert gleichzeitig Privatsphäre. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, Designgarten und exzellenter Lage macht dieses Vierthaus zu einer besonderen Gelegenheit. Bezugsfrei ab Ende 2025 – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Zuhause in Essenbach.

Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

Tudo sobre a localização

Die Lage dieser Immobilie bietet zahlreiche Vorteile. Besonders hervorzuheben ist die schnelle Erreichbarkeit über die B15 Neu, die eine hervorragende Anbindung an Regensburg, den Flughafen und München gewährleistet. Auch die Verbindung nach Landshut ist exzellent: Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Stadt bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Dort können Sie das vielfältige kulturelle Angebot, die historische Altstadt und die lebendige Atmosphäre Landshuts genießen. Für Pendler ist die Lage ebenfalls ideal, da Sie zügig auf die Autobahn A92 gelangen und somit eine direkte Verbindung nach München und Deggendorf haben. Essenbach zeichnet sich durch ein lebendiges Vereinsleben und eine aktive Gemeinschaft aus, die das Zusammengehörigkeitsgefühl stärkt. Die Eskara Veranstaltungshalle ist das kulturelle Herzstück des Ortes und bietet regelmäßig Konzerte, Kabarett, Sportevents und Messen, die ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm für alle Altersgruppen bereithalten. Mit dem Neubau des Landratsamtes unterstreicht Essenbach seine Bedeutung als Verwaltungsstandort und ermöglicht den Bürgern künftig noch besseren Zugang zu zentralen Dienstleistungen. Umgeben von idyllischen Landschaften, Rad- und Wanderwegen, bietet die Umgebung von Essenbach zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Diese Immobilie befindet sich in einer naturnahen, familienfreundlichen Gemeinde mit hoher Lebensqualität, einer lebendigen Kultur und einer zukunftsorientierten Entwicklung.

Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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.

Número da propriedade: 24085087 - 84051 Essenbach

Pessoa de contacto

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

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com