

Essenbach

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

CODE DU BIEN: 24085087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 260 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 24085087        |
| Surface habitable     | ca. 100 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 4               |
| Chambres à coucher    | 3               |
| Salles de bains       | 1               |
| Année de construction | 2000            |

|                              |                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 495.000 EUR                                                            |
| Type de bien                 | Maison en bande                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2016                                                                   |
| État de la propriété         | Bon état                                                               |
| Technique de construction    | massif                                                                 |
| Surface de plancher          | ca. 40 m²                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                    |

CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.10.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 107.20 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2016                                        |



CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propriété





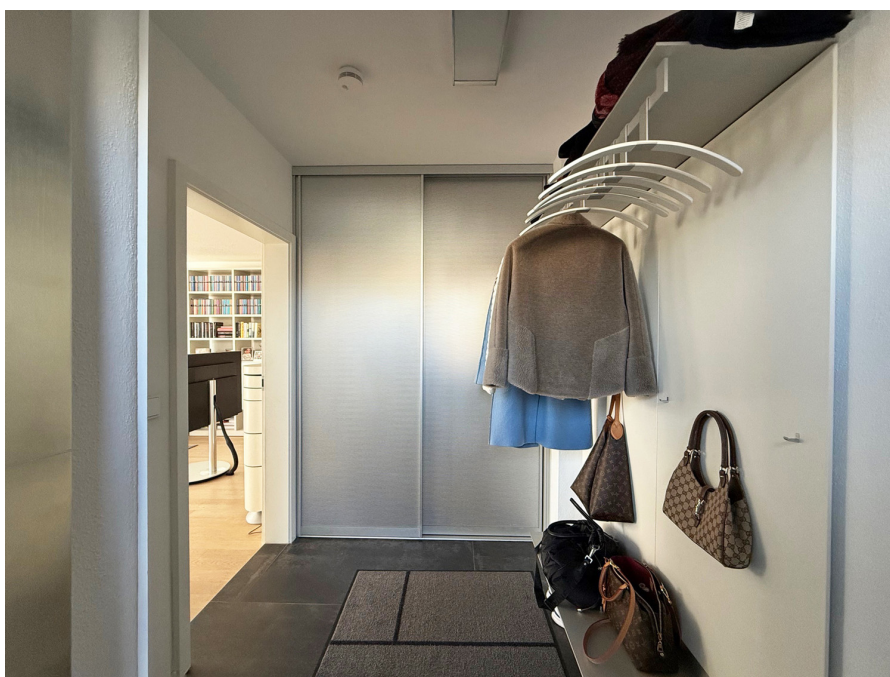
CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

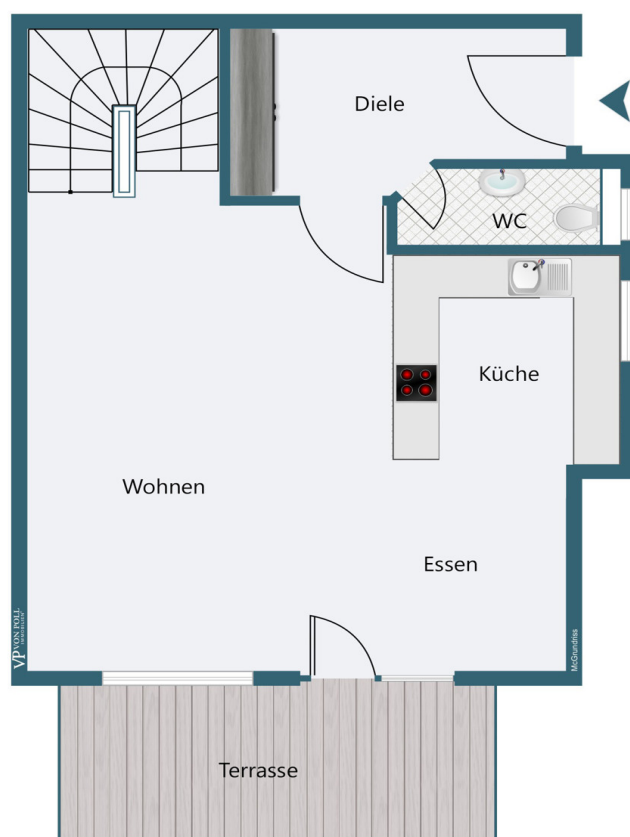
**0871 - 96 59 98 0**

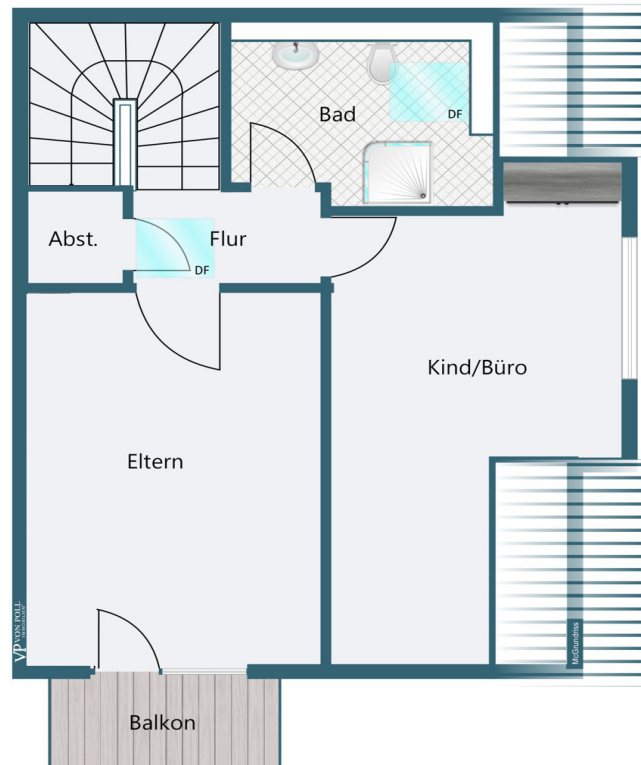
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

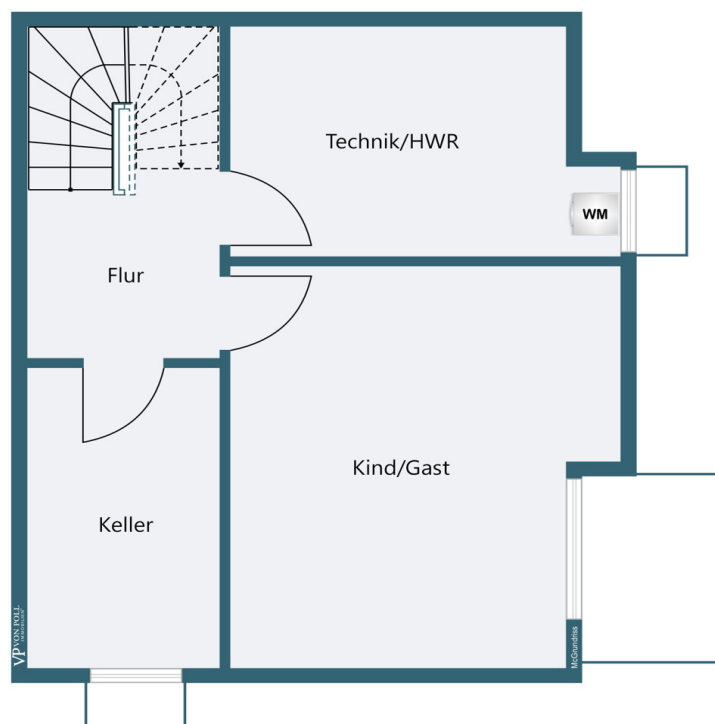
CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 24085087 - 84051 Essenbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
**E-Mail:** [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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