

Ergolding

# Das schreit nach Nutzungsvielfalt! Zweifamilienhaus mit großem Potenzial in Ergolding/Piflas

CODE DU BIEN: 24085025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 863 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

- 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: 24085025 - 84030 Ergolding

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24085025                      |
| Surface habitable      | ca. 235 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement           |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1954                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 495.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 120 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## Informations énergétiques

|   |                      |                           |                             |
|---|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation d'énergie    | 285.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 22.04.2034           | Classement énergétique    | H                           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  |                           |                             |

CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété



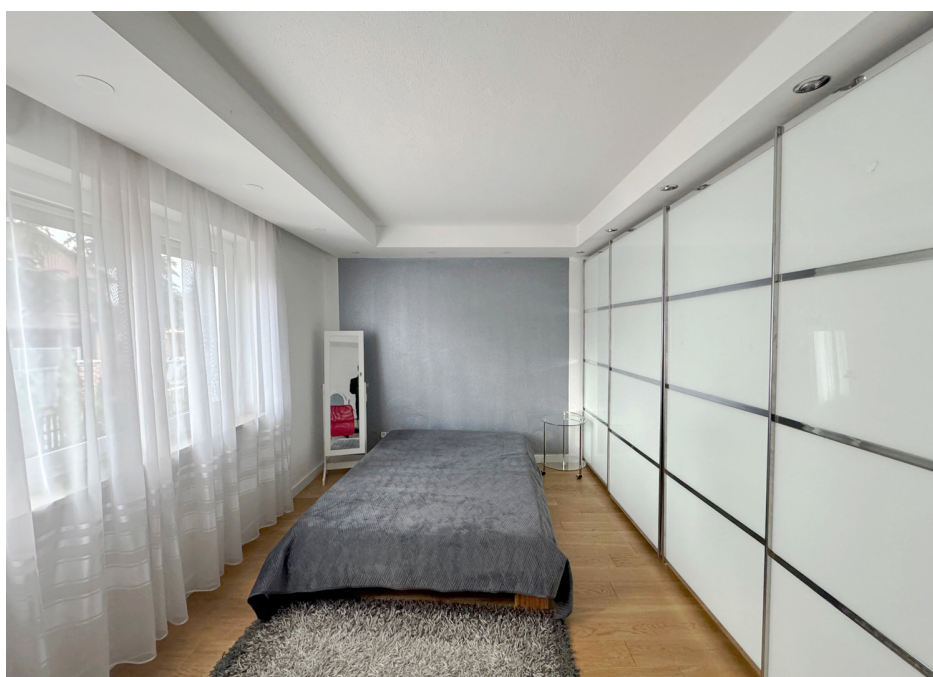
CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété





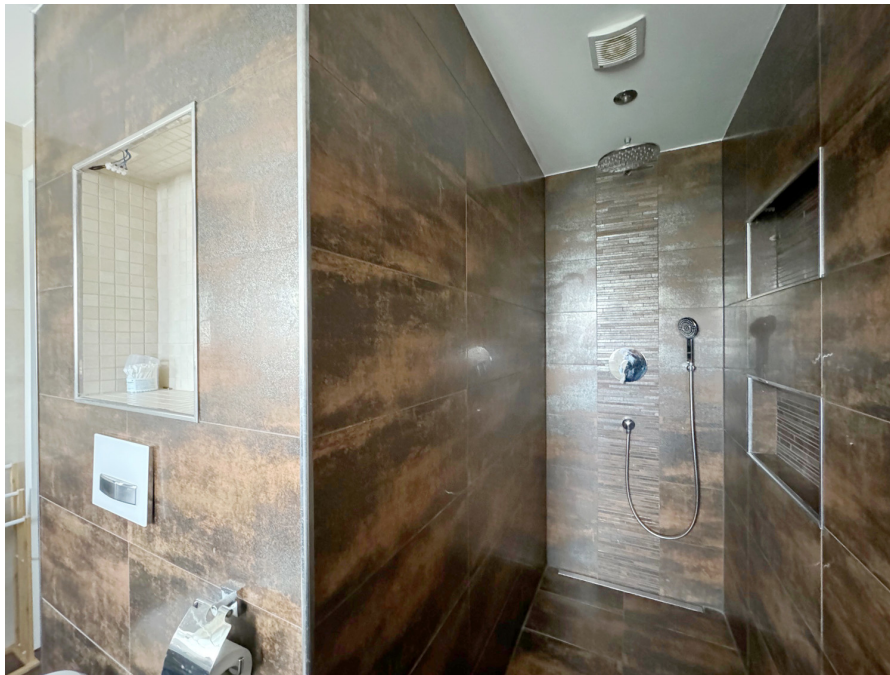
CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## 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)

CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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:

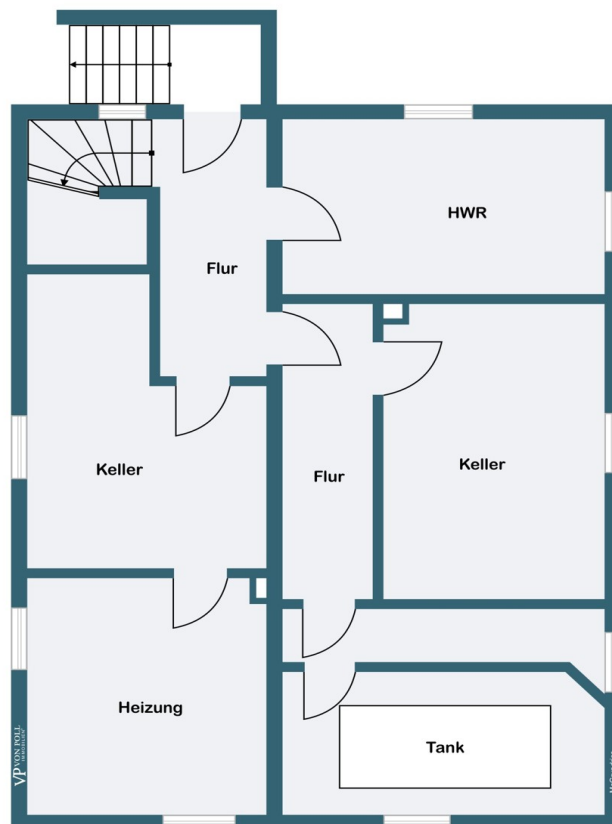
**0871 - 96 59 98 0**

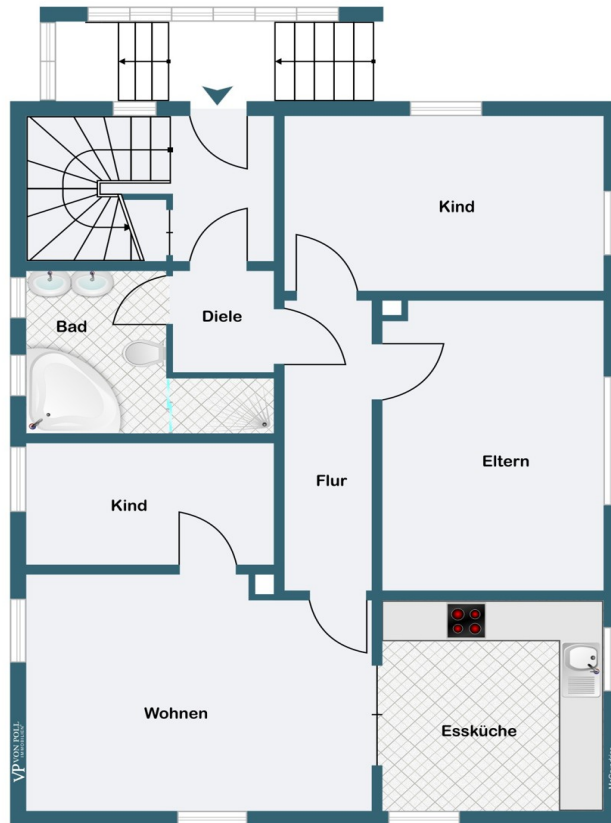
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

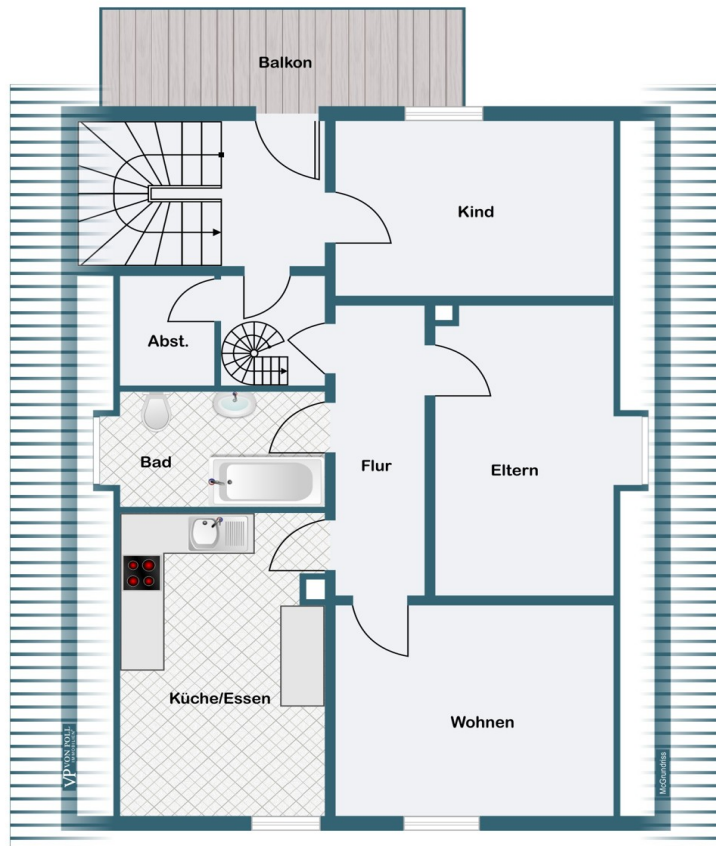
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

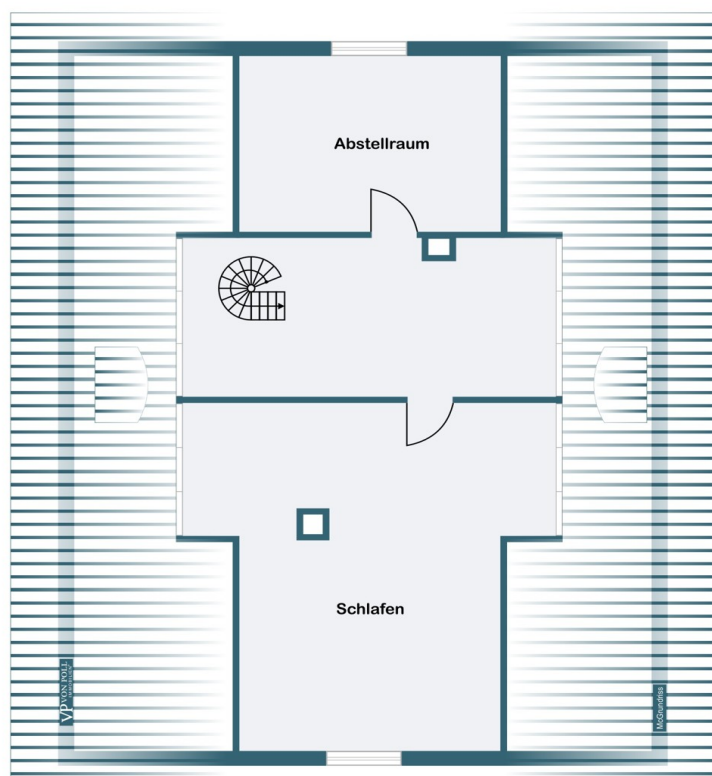
CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## 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: 24085025 - 84030 Ergolding

## Une première impression

Das schreit nach Nutzungsvielfalt! Zweifamilienhaus mit großem Potenzial in Ergolding/Piflas Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit reichlich Platz für eine oder sogar zwei Familien! Dieses geräumige Zweifamilienhaus auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Laufzeit bis 2051 bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus, das im Jahr 1955 erbaut wurde, hat in den letzten Jahren eine umfassende Sanierung durchlaufen und erstrahlt nun in neuem Glanz. Mit insgesamt 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Etagen bietet diese Immobilie ausreichend Platz für große Familien. Ebenso lässt sich Wohnen und Arbeiten hier bestens vereinen. Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 863 m<sup>2</sup> und bietet sogar noch Raum für zusätzliche Bauprojekte. Ein Garten lädt dazu ein, sich kreativ auszuleben und das Außengelände nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. Sie wohnen in der Mitte von Landshut und Ergolding, was eine erstklassige Infrastruktur mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs garantiert. Zu den weiteren Vorzügen zählen eine Doppelgarage sowie eine vorhandene Ölheizung mit der Möglichkeit eines Gasanschlusses. Der Brenner wurde erst kürzlich im Jahr 2024 gewechselt, was für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Das Erbpachtgrundstück ist bis 2051 an die Kirche gebunden, wobei die jährliche Erbpacht lediglich 209 Euro beträgt. Der Erbpachtvertrag kann darüber hinaus verlängert werden. Insgesamt bietet diese Immobilie ein unschlagbares Angebot für Familien, die viel Platz und Gestaltungsfreiheit suchen, sowie für Investoren, die das Potenzial einer weiteren Bebauung erkennen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen! Wir freuen uns auf Sie.

**CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding**

## Tout sur l'emplacement

Das Zweifamilienhaus liegt in angenehmer, ruhiger Lage in Ergolding, das direkt an Landshut angrenzt. Der Markt bietet somit alle Annehmlichkeiten und Infrastrukturen, die sich eine Familie nur wünschen kann. Die Autobahn A 92 Richtung München oder Deggendorf bzw. die B 15 neu Richtung Regensburg sind in wenigen Minuten erreichbar. Ergolding ist sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend angebunden und begeistert darüber hinaus durch seine unmittelbare Nähe zu den grünen Isarauen oder dem idyllischen Vilstal mit seinen endlosen Wander- und Radwegen, die sich ideal für einen Ausflug ins Grüne eignen. München, der Flughafen, Regensburg, aber auch der Bayerische Wald sind in weniger als einer Autostunde zu erreichen. Der Standort ist besonders für Familien geeignet, da sich Kindertagesstätten und Schulen in unmittelbarer Nähe befinden. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Spielplätze sind fußläufig erreichbar.



CODE DU BIEN: 24085025 - 84030 Ergolding

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 285.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24085025 - 84030 Ergolding

## 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)