Mirskofen

KfW 40 Plus Neubau Doppelhaushälfte – Investition in Wohnqualität und Energieeffizienz

Property ID: 25085035

PURCHASE PRICE: 875.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 175,08 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 521 m^2

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

At a glance

Property ID	25085035
Living Space	ca. 175,08 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2022
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	875.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 41 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	20.05.2032
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	24.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

The property

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

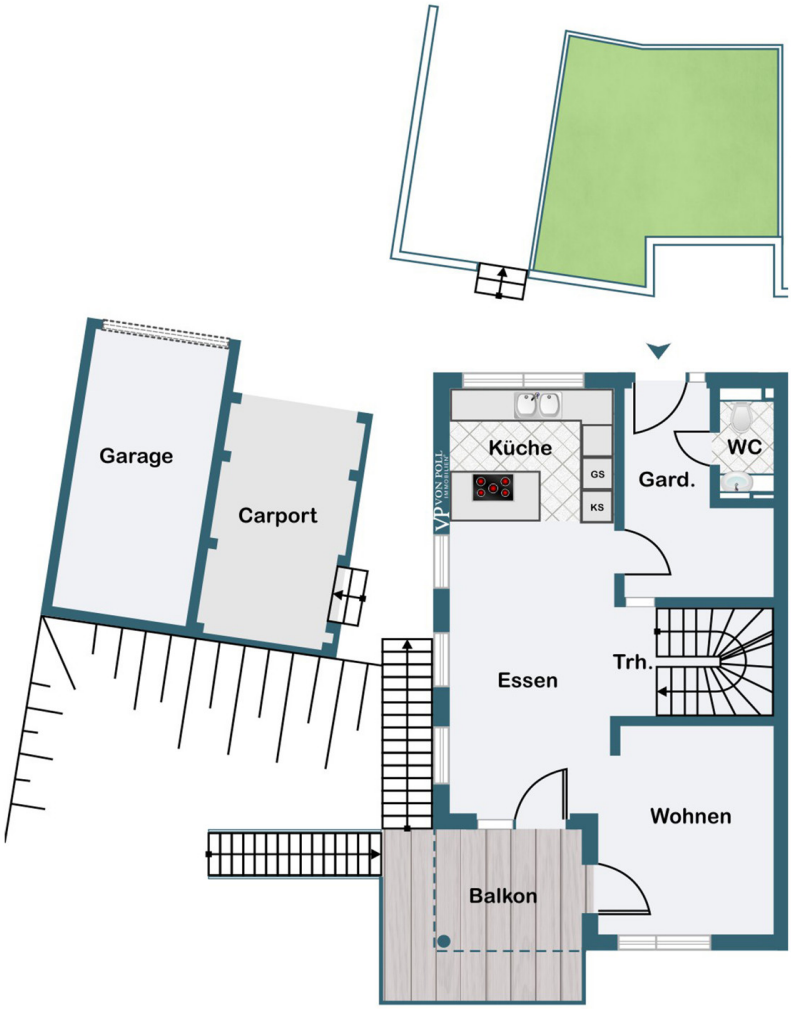
The property

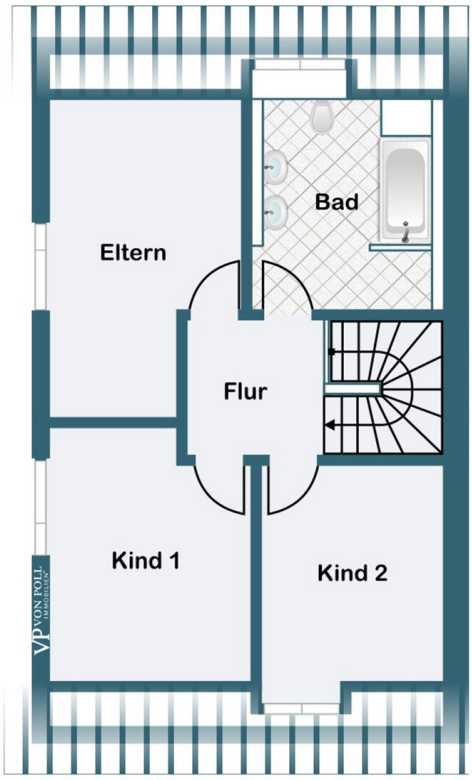
Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

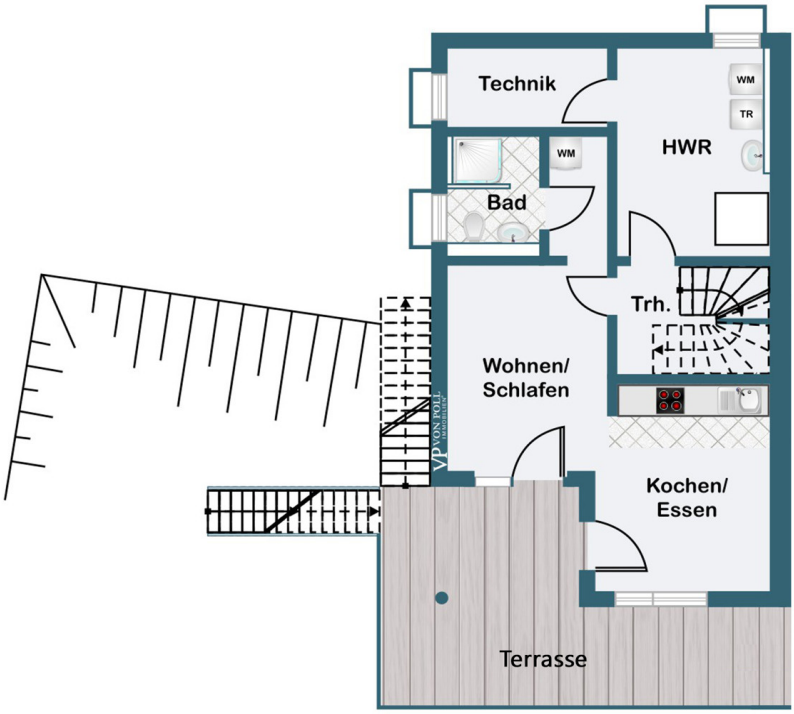
The property

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

Floor plans




Bad
Eltern
Flur
Kind 1
Kind 2



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

A first impression

In begehrter Höhenlage von Mirskofen entsteht diese moderne, massiv gebaute Doppelhaushälfte mit durchdachter Raumaufteilung und separater Einliegerwohnung – ein echtes Highlight für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz und Gestaltungsfreiheit legen.

Auf ca. 175 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet das Haus fünf großzügige Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei moderne Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC. Die offene Gestaltung im Wohn-/Essbereich überzeugt mit viel Licht, einem durchdachten Grundriss und direktem Zugang zu den sonnigen Außenbereichen. Bodentiefe Fenster, hochwertiger Parkettboden und eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe schaffen eine moderne Wohnatmosphäre auf hohem Niveau.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, Ausstattungselemente wie Bodenbeläge, Fliesen, Armaturen oder Sanitärobjekte ganz nach eigenem Geschmack auszuwählen – eine seltene Gelegenheit, ein hochwertiges Neubauprojekt aktiv mitzugestalten.

Die Immobilie punktet zudem mit einer großzügigen Garage, einem zusätzlichen Carport sowie einem gepflasterten Vorplatz mit angenehmer Zufahrtssituation. Der terrassierte Garten ist ideal nach Süden ausgerichtet und bietet ganztägig Sonne – perfekt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und unterstreichen die exklusive Lage auf einem 521 m² großen Grundstück.

Die massive Bauweise, dreifach verglaste Kunststofffenster, ein KfW-EH-40-Standard und die hochwertige technische Ausstattung runden das Angebot ab. Ein ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für Käufer mit dem Wunsch nach einer zusätzlichen Einliegerwohnung mit eigenem Zugang.

Innenaufnahmen folgen in Kürze – aktuell wird die Immobilie innen in bester Qualität mit Glattputz veredelt. Der große Vorteil: Sie haben jetzt noch die Möglichkeit, den finalen Innenausbau aktiv mitzugestalten.

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

Details of amenities

Die Highlights der Immobilie
* Neubau-Erstbezug 2022
* KfW 40+ Effizienzhaus - Energieeffizienzklasse A+
* Ca. 175 m² Wohnfläche auf drei Etagen
* Einliegerwohnung mit separatem Zugang
* Hochwertige Ziegelmassivbauweise und Wärmedämmung
* Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
* Ausstattungswahl bei Böden, Bädern & Armaturen möglich
* Fußbodenheizung mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe
* PV-Anlage mit Speicher zur nachhaltigen Stromversorgung
* Große Fensterflächen & sonnige Terrassen/Balkone
* Offene Küche im modernen Wohnkonzept
* Terrassierter Garten mit traumhafter Aussicht
* Garage, Carport und Stellplatz mit gepflastertem Vorplatz
* Ruhige Höhenlage in begehrter Wohngegend
* Gute Anbindung nach Landshut, München & zur A92

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

All about the location

Mirskofen, ein charmant gewachsener Ortsteil der aufstrebenden Gemeinde Essenbach, liegt nur wenige Minuten nordöstlich von Landshut und verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit idealer Anbindung an die Stadt und darüber hinaus. Die erhöhte Lage in der Bergstraße bietet nicht nur eine traumhafte Aussicht, sondern auch ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld mit viel Lebensqualität.

Die Region zählt zu den wirtschaftlich dynamischsten in Niederbayern – namhafte Arbeitgeber im nahegelegenen Industriegebiet, die Nähe zum BMW-Werk, zur A92 sowie zur B15n machen Mirskofen besonders attraktiv für Pendler in Richtung Landshut, München, Regensburg oder Dingolfing.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Sportvereine, Fitnessstudios, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Angebote sorgen für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar – sowohl in Essenbach als auch im nahen Landshut.

Die Kombination aus ländlicher Ruhe, moderner Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht Mirskofen zu einem Wohnstandort mit Zukunft. Hier verbindet sich entspannte Lebensart mit urbaner Nähe – ein idealer Ort für Familien, Berufspendler oder alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause im Grünen erfüllen möchten.

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.5.2032.
Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 25085035 - 84051 Mirskofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com