

Essenbach / Mirskofen

# Ein Haus voller Möglichkeiten – stilvoll, großzügig, besonders in Mirskofen bei Landshut

CODE DU BIEN: 23085090

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 955.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 338 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 608 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

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

CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23085090
Surface habitable	ca. 338 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1983
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	955.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	98.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



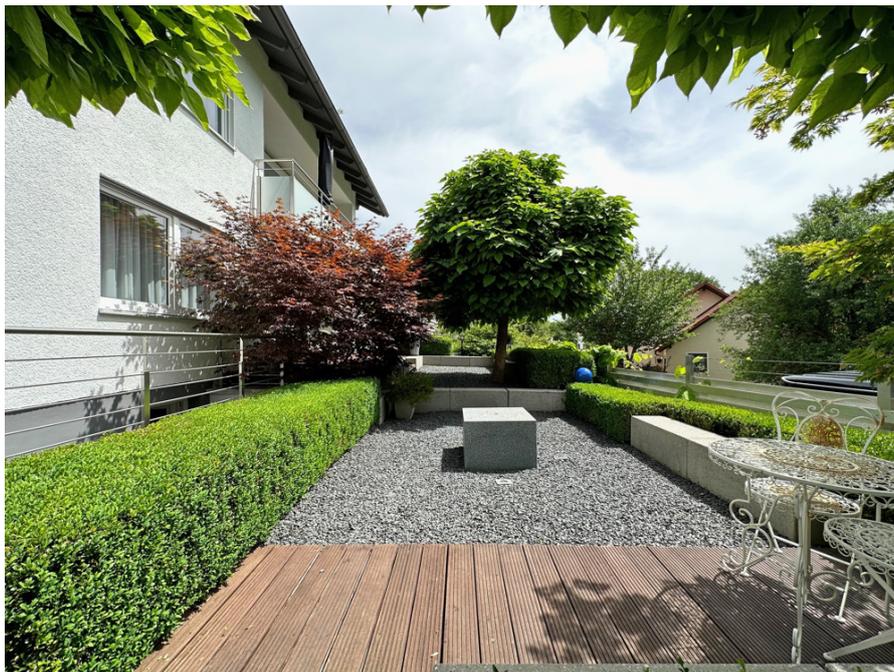
CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



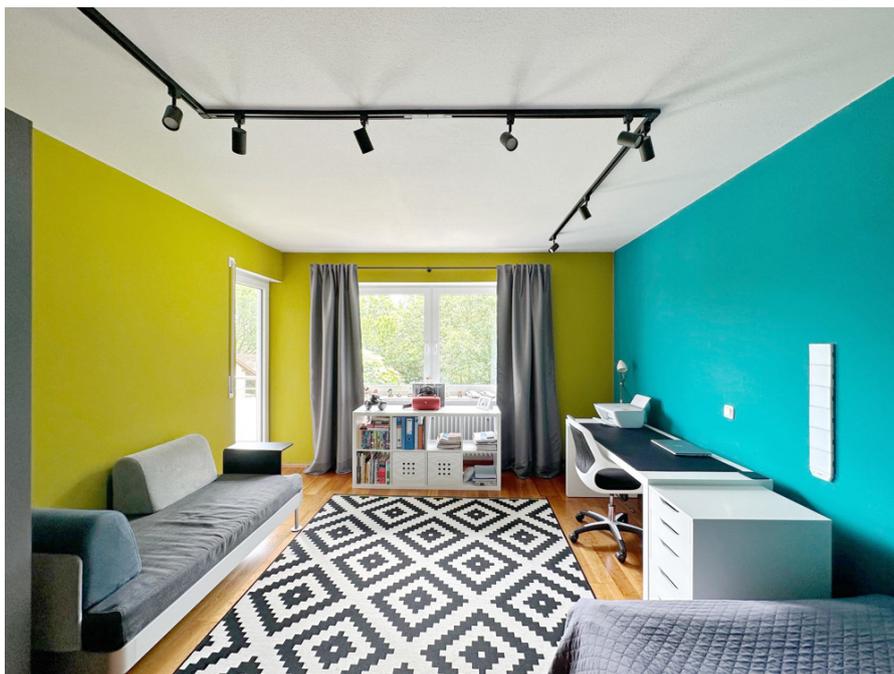
CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



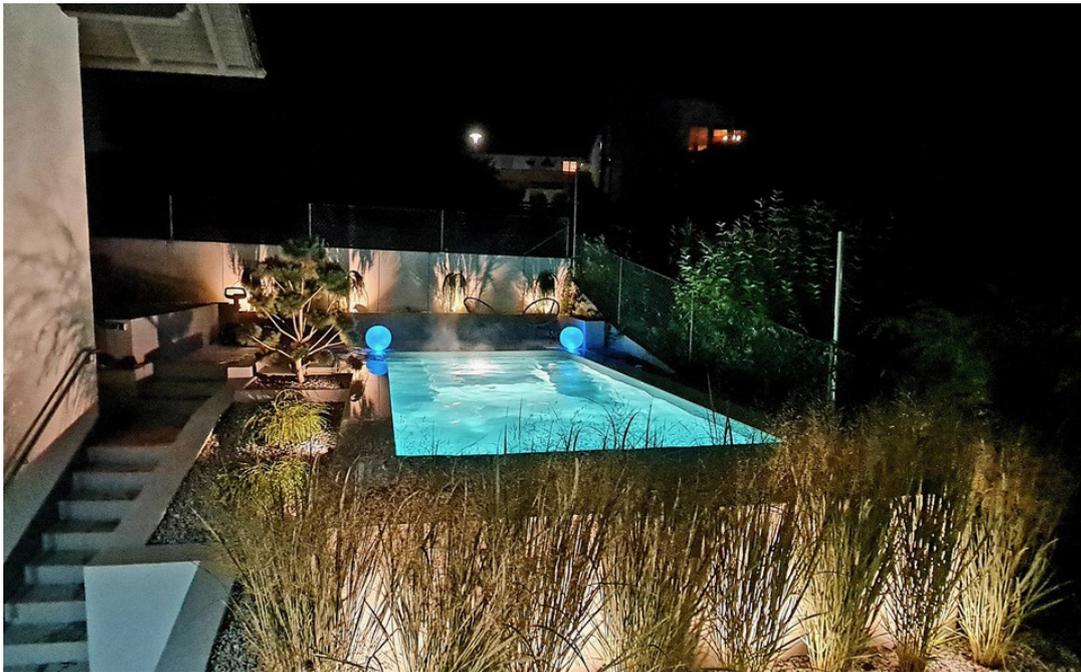
CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

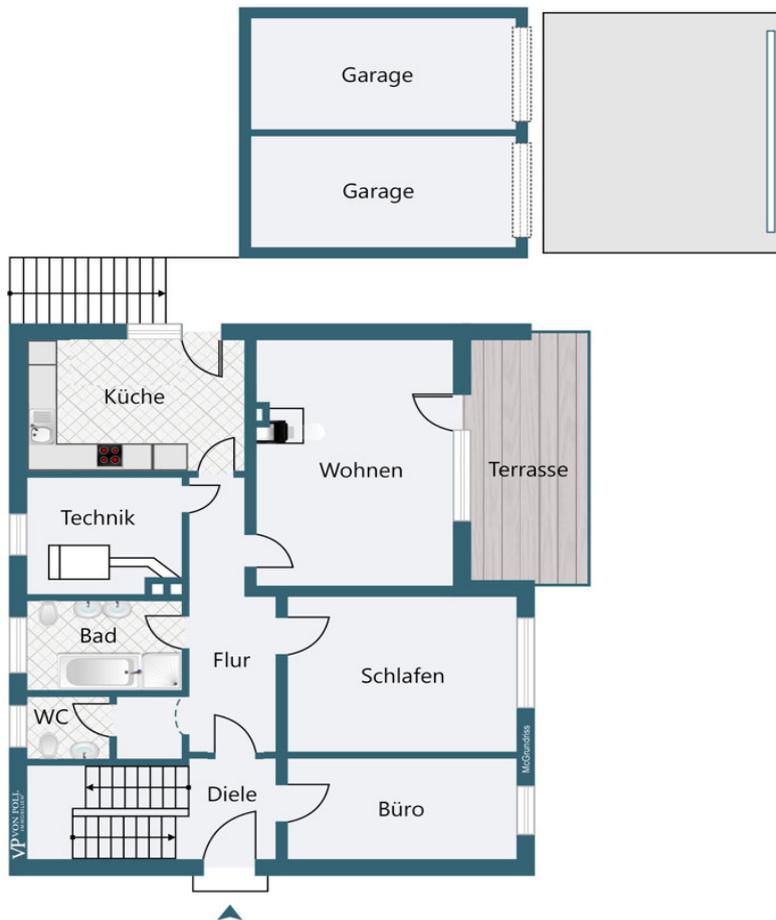
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

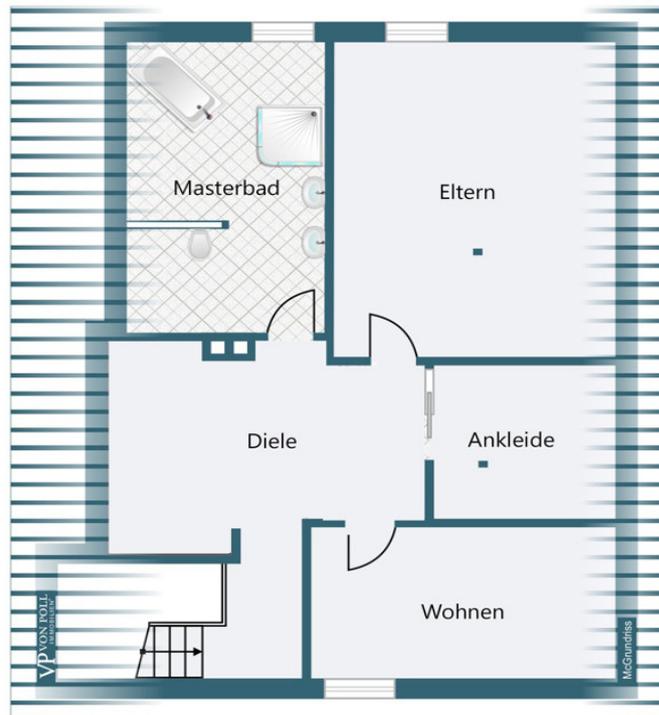
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

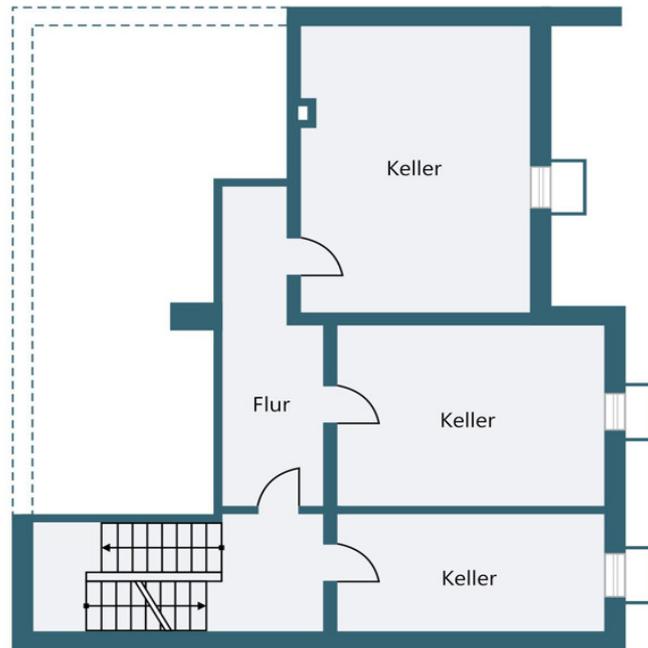
CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## 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: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen**

## Une première impression

in Zuhause voller Möglichkeiten – stilvoll, großzügig, besonders

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Raum zum Leben, Entfalten und Ankommen. Auf rund 338 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein Zuhause, das durch Großzügigkeit, Licht und Eleganz überzeugt. Die Architektur verbindet klassische Substanz mit moderner Raffinesse, die Ausstattung ist hochwertig, stilvoll und mit viel Gespür für das Besondere gewählt.

Zwei Wohneinheiten bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien mit mehreren Generationen, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als stilvolles Refugium mit separatem Gästebereich. Die offene Raumgestaltung, geschmackvoll sanierte Bäder, warme Holz- und Fliesenböden sowie liebevoll gestaltete Details schaffen ein Ambiente, das Ruhe, Geborgenheit und Weite ausstrahlt.

Herzstück des Hauses ist der Außenbereich: Der modern angelegte Pool mit Sonnendecks und Blick ins Grüne ist ein Ort zum Durchatmen. Ob entspanntes Schwimmen am Morgen oder gesellige Sommerabende auf der Terrasse – hier spielt sich das Leben im besten Sinne unter freiem Himmel ab. Der Garten ist liebevoll gestaltet, mit kleinen Rückzugsorten und einem eigenen Kinderhäuschen, das die Herzen der Jüngsten höherschlagen lässt.

Im Inneren sorgen hochwertige Ausstattungsmerkmale für täglichen Komfort: eine exklusive Bulthaup-Küche, edle Kaminöfen, eine moderne Entkalkungsanlage, Video-Gegensprechanlage und Solartechnik für warmes Wasser. Das durchdachte Lichtkonzept, die Helligkeit der Räume und die ruhige Atmosphäre schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl.

Hier wurde mit Herz und Verstand renoviert – und mit dem Ziel, einen Ort zu schaffen, an dem Lebensqualität spürbar wird. Ein Haus, das sich dem Leben anpasst und in dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Aufwendig saniertes Zweifamilienhaus
- \* Ca. 338 m<sup>2</sup> stilvoll modernisierte Wohnfläche
- \* Exklusiver Ausbau bis ins Dachstudio
- \* Hochwertige Bulthaup Einbauküche
- \* Stilvolle Kaminöfen für behagliche Atmosphäre
- \* Neuwertige Öl-Zentralheizung
- \* Moderne Entkalkungsanlage
- \* Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- \* Video-Gegensprechanlage für mehr Sicherheit
- \* Starkstromanschluss in der Garage
- \* Außenpool mit Sonnendecks – pure Entspannung
- \* Großzügige Terrassen mit viel Freiraum
- \* Liebevoll angelegter Garten mit Kinderhaus
- \* Zwei abgeschlossene Wohneinheiten
- \* Flexible Nutzung – ideal für Familien oder Mehrgenerationen
- \* Ruhige Lage in gewachsener Nachbarschaft
- \* Nur 10 Minuten nach Landshut
- \* Vielfältige Freizeit- und Vereinsangebote vor Ort
- \* Sehr gute Anbindung an A92 und B15neu
- \* Sofort einziehen und wohlfühlen – ganz ohne Renovierungsaufwand

**CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen**

## Tout sur l'emplacement

Lage – entspannt leben zwischen Natur und Stadt

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und attraktiver Wohnlage im Essenbacher Ortsteil Mirskofen – eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit hohem Wohnwert. Nur rund zehn Autominuten von der Landshuter Innenstadt entfernt, bietet der Standort die perfekte Balance aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.

Der Markt Essenbach zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Landkreis Landshut. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die A92 Richtung München und Deggendorf sowie der B15 und B15neu in Richtung Regensburg und Rosenheim ist die Region sowohl für Pendler als auch für Vielreisende ideal gelegen. Der Flughafen München ist in ca. 35 Minuten erreichbar – optimal für Geschäftsreisende oder internationale Familien.

Die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe befinden sich Kinderkrippe, Kindergarten, Mittelschule und ein Altenpflegeheim. Ärzte, Apotheken, Supermärkte und alles für den täglichen Bedarf sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Gemeinde legt großen Wert auf Familienfreundlichkeit, kurze Wege und ein aktives Miteinander.

Essenbach ist zudem bekannt für sein lebendiges Vereinsleben und ein abwechslungsreiches Kultur- und Freizeitangebot. Die weit über die Region hinaus bekannte Eskara-Veranstaltungshalle bildet dabei das Herzstück des gesellschaftlichen Lebens. Ob Konzerte, Sport, Kabarett oder Messen – hier findet Gemeinschaft statt.

Ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt – ruhig, familiär und mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch bestens angebunden sein möchten.

CODE DU BIEN: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.38 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Contact

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

Patryk Kelm

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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