

Essenbach / Altheim

# Viel Licht, viel Platz, viel Glück!!! Gepflegte Doppelhaushälfte mit Charme und Komfort!!!

**CODICE OGGETTO: 25085006**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 298 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25085006	Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1998		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	102.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.02.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## La proprietà

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:

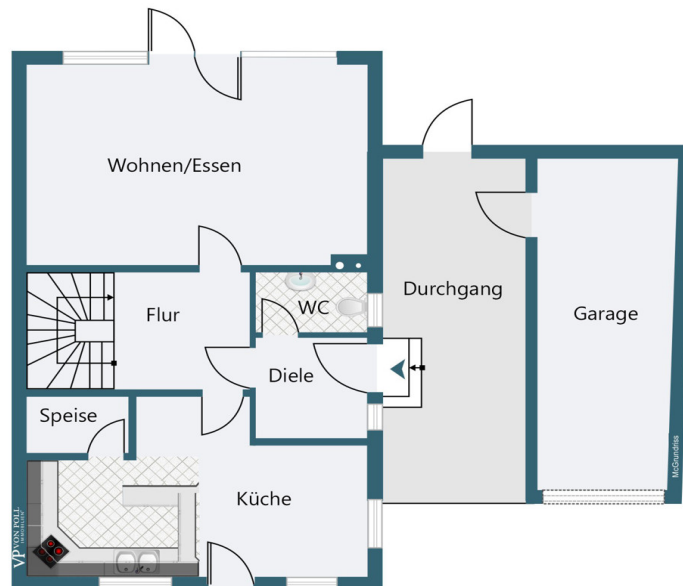
**0871 - 96 59 98 0**

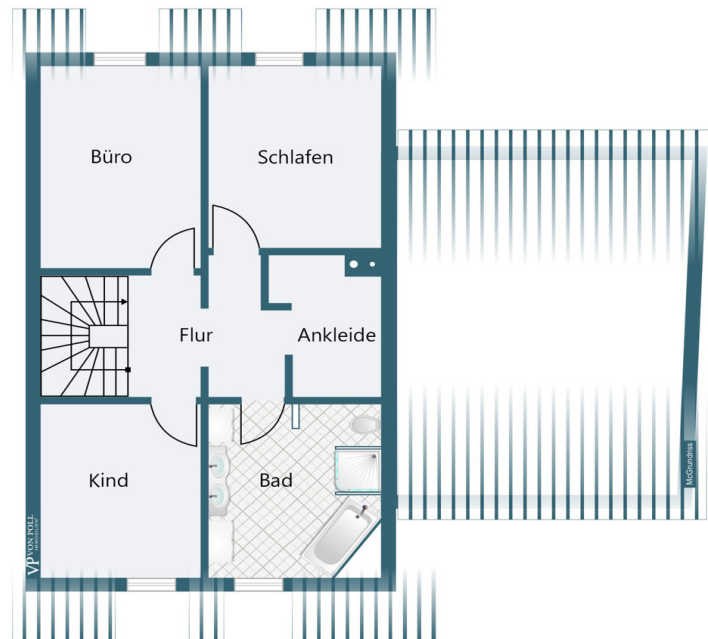
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

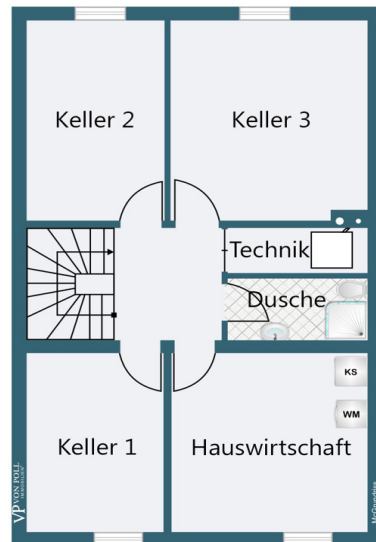
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim**

## Una prima impressione

Viel Licht, viel Platz, viel Glück!!! Gepflegte Doppelhaushälfte mit Charme und Komfort!!! Diese stilvolle Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 vereint großzügiges Wohnen mit gehobenem Komfort. Auf rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das schicke Dachgeschoss wurde ausgebaut und schafft zusätzlichen Wohnraum. Der beheizte Keller mit 2,40 m hohen Räumen sowie Dusche und WC eröffnet den Bewohnern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Wohlig warme Atmosphäre schafft die effiziente Erdgaszentralheizung, ergänzt durch eine Fußbodenheizung im Badezimmer und dem gemütlichen Schvedenofen, der weiterhin betrieben werden darf. Fliesen- und Holzböden sorgen für ein harmonisches Wohngefühl, während zweifach verglaste Kunststofffenster – teils mit elektrischen Rollläden versehen – für eine angenehme Lichtstimmung und Wärmedämmung sorgen. Sicherheit wird ebenfalls großgeschrieben: Einbruchssichere Fenster mit absperrbaren Vorrichtungen bieten Schutz im Erd- und Untergeschoss. Die 2020 installierte, hochwertige Einbauküche mit Neff- und Mielegeräten im Wert von über 15.000 Euro begeistert nicht nur Hobbyköche. Insgesamt drei WC's im Haus sorgen für Komfort, während die Einzelgarage mit Stellplatz bequemes Parken verspricht. Das ca. 298 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit zwei Terrassen – eine nach Norden, eine nach Süden ausgerichtet – für sonnige und schattige Rückzugsorte. Ein praktisches Gartenhaus und ein Holzlager runden das sehr gute Angebot ab. Diese Immobilie verbindet Charme mit Funktionalität – ein Zuhause, das fast keine Wünsche offen lässt und Sie begeistern wird. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorteilen dieser attraktiven Immobilie!

**CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim**

## Tutto sulla posizione

Die gepflegte und großzügige Doppelhaushälfte liegt am Rande einer freundlichen und überschaubaren Siedlung in der Nähe des Ortskerns von Altheim. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Altheim und dem nahe gelegenen Essenbach sowie Landshut sehr ausreichend gegeben. Die Bundesautobahn A 92 München-Deggendorf ist nur ca. 2 Kilometer entfernt. Nach Landshut benötigt man maximal 10 Minuten und den Münchner Flughafen erreicht man bequem in ca. 25 Fahrminuten.

**CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)