

Essenbach

## Ein Zuhause zum Verlieben – charmantes Einfamilienhaus mit Pool bei Essenbach

????????? ??????????: 25085086

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 745.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 712 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ??? ??????

|                    |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25085086                                              |
| ???????????        | ca. 130 m²                                            |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????                                  |
| ????????           | 4                                                     |
| ?????????? ??      | 3                                                     |
| ??????????         |                                                       |
| ????????           | 2                                                     |
| ???? ????????????  | 2002                                                  |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????<br>????? ????????????,<br>2 x ??????? |

|                      |                                                                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 745.000 EUR                                                                                     |
| ?????                | ?????????????<br>???????????????                                                                |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises              |
| ????????             | ???????                                                                                         |
| ?????????????        |                                                                                                 |
| ???????????????????? | ca. 90 m²                                                                                       |
| ?????                |                                                                                                 |
| ???????              | ????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>????????? |

??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>????????????                                      | 91.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 06.08.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2002          |

??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????



??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????



??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????



??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????



??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????



??????? ???????? : 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????



??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????



??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????



??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????



??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????



???????? ?????????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ?????????



| Objekt   | Fläche | Preis   | Preis/m² |
|----------|--------|---------|----------|
| Objekt 1 | 120 m² | 4.150€  | 34,6€    |
| Objekt 2 | 135 m² | 513,35€ | 37,95€   |
| Objekt 3 | 140 m² | 666,15€ | 47,58€   |

**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)

??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ??????????: 25085086 - 84051 Essenbach

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

## ??? ?????? ??????????

Charmantes Einfamilienhaus mit Pool – ein Zuhause zum Verlieben

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus mit rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von 712 m<sup>2</sup> vereint Charme, Gemütlichkeit und hochwertige Ausstattung in idealer Weise. Schon beim ersten Anblick wird klar: Hier wurde mit viel Liebe zum Detail ein Zuhause geschaffen, das Wärme, Stil und Geborgenheit ausstrahlt.

Das Haus wurde 2002 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die genügend Platz für Familie und Gäste bieten. Helle Räume, große Fensterfronten und eine harmonische Raumaufteilung schaffen ein Wohnambiente, das sofort zum Wohlfühlen einlädt.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse. Hier lässt sich der Blick in den liebevoll angelegten Garten genießen. Ein absolutes Highlight ist der eigene Swimmingpool – ein Ort für unvergessliche Sommertage und gesellige Stunden im Kreis von Familie und Freunden.

Die Ausstattung überzeugt durch eine moderne Einbauküche, ein Gäste-WC, einen gemütlichen Kamin, Fußbodenheizung sowie Glasfaseranschluss. Hinzu kommen praktische Details wie ein Keller, zwei Garagen und zwei weitere Stellplätze.

Der Energieverbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 91,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) aus (Klasse C, wesentlicher Energieträger Gas).

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen. Ein Rückzugsort, der Ruhe, Komfort und Lebensqualität in harmonischer Form vereint.

Die 360-Grad-Digitaltour können sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/425d7a93d6d149aa9a646150f09a7ddf>

??????? ???????: 25085086 - 84051 Essenbach

?????????????? ??? ????????

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Gepflegtes Einfamilienhaus, Baujahr 2002
- \* Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 712 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Helle, freundliche Räume mit großen Fensterfronten
- \* Tolle Lage und Nachbarschaft
- \* Modern ausgestattete Einbauküche
- \* Gemütlicher Kamin im Wohnbereich
- \* Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
- \* Eigener Swimmingpool – Urlaubsfeeling zuhause
- \* Sonnige Terrasse mit Markise
- \* Unterkellert, zusätzliche Nutzfläche ca. 90 m<sup>2</sup>
- \* Zwei Garagen + zwei Außenstellplätze
- \* Glasfaseranschluss für modernes Homeoffice

??????? ?????????: 25085086 - 84051 Essenbach

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen der Gemeinde Essenbach, im idyllischen Ortsteil Unterwattenbach. Die ruhige Siedlung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – perfekt für Familien und alle, die Wert auf ein harmonisches Umfeld legen.

Essenbach überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Vielzahl an Freizeit- und Sportangeboten sind direkt vor Ort zu finden. Das rege Vereinsleben stärkt das Miteinander und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Jung und Alt.

Dank der Nähe zur B15neu und zur A92 ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben. So erreichen Sie Landshut, München oder Deggendorf schnell und bequem. Gleichzeitig genießen Sie hier die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit Blick ins Isartal und kurzen Wegen in die Natur.

Für Kinder bietet Essenbach ideale Voraussetzungen: sie werden für den Schulweg zuverlässig abgeholt und können so Schritt für Schritt Selbstständigkeit entwickeln – in einer Umgebung, die Sicherheit, Geborgenheit und ein behütetes Aufwachsen ermöglicht.

Eine Lage, die Erholung, Familienfreundlichkeit und perfekte Anbindung in sich vereint – und so den idealen Rahmen für ein Zuhause mit hoher Lebensqualität schafft.

??????? ?????????: 25085086 - 84051 Essenbach

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25085086 - 84051 Essenbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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