Essenbach / Mirskofen

Luxuriöse Wohnvielfalt: Einzigartiges Zweifamilienhaus mit Pool in Mirskofen/Essenbach

Objektnummer: 23085090

KAUFPREIS: 1.085.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 338 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 608 m²

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Auf einen Blick

Objektnummer	23085090
Wohnfläche	ca. 338 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1983
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.085.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergie-verbrauch	110.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

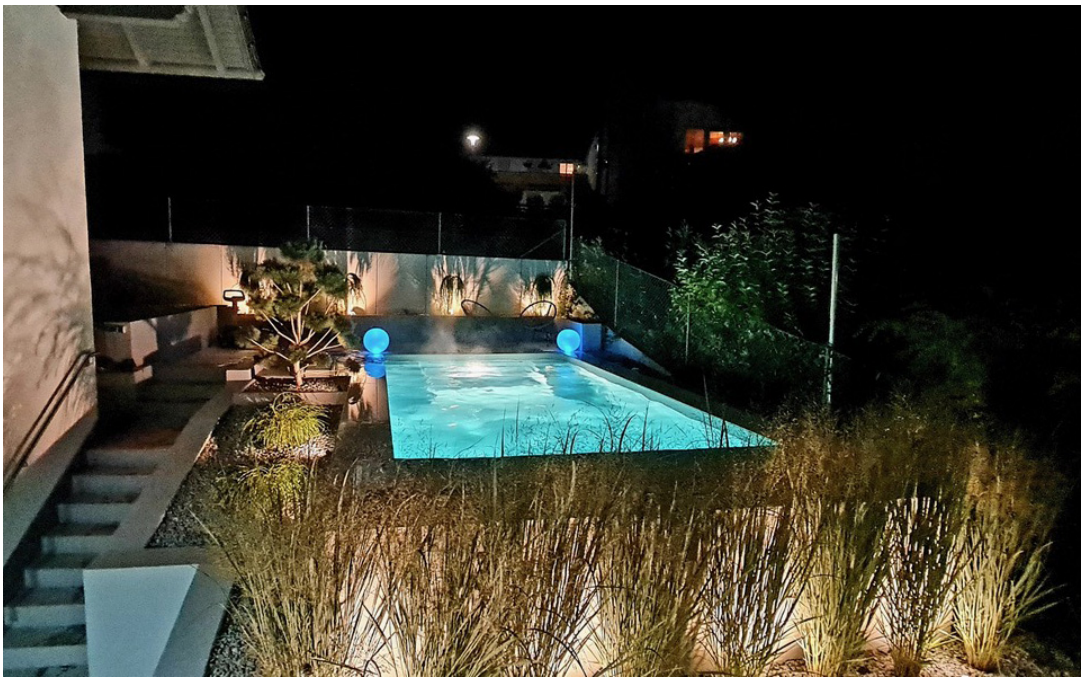
Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

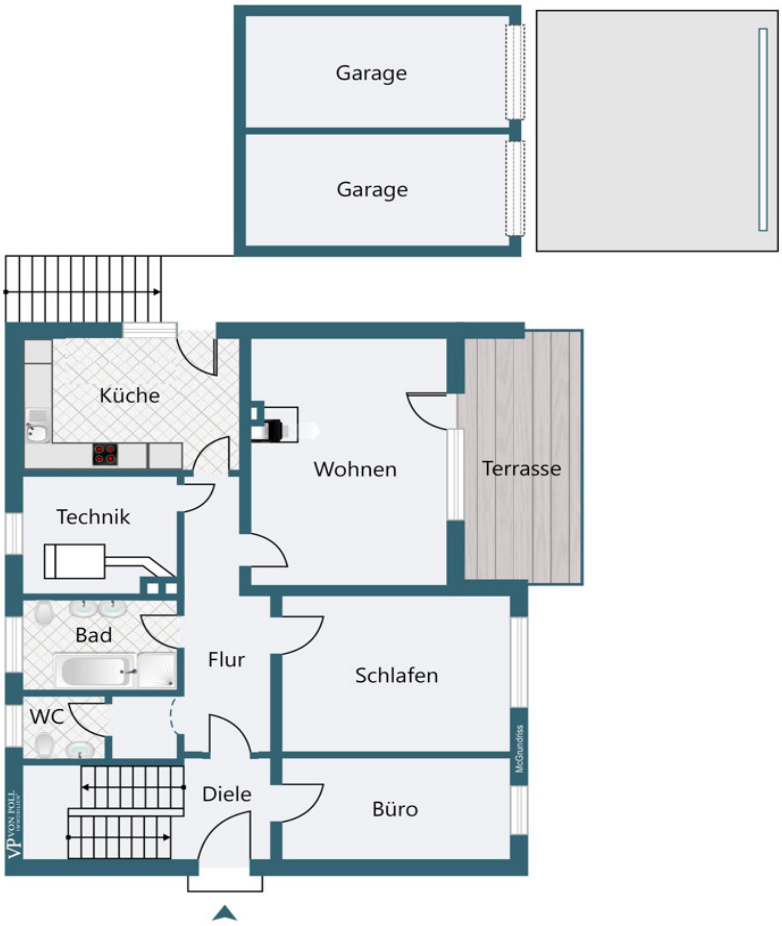
Die Immobilie

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

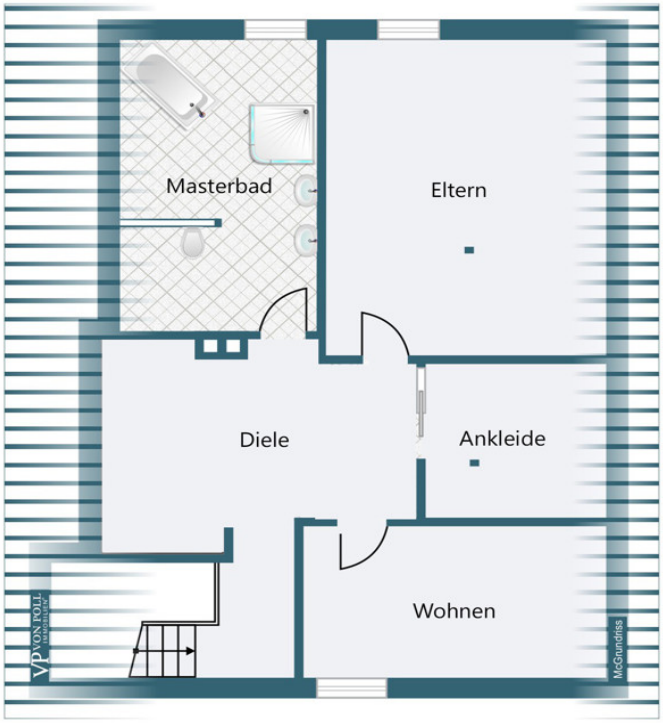
Die Immobilie

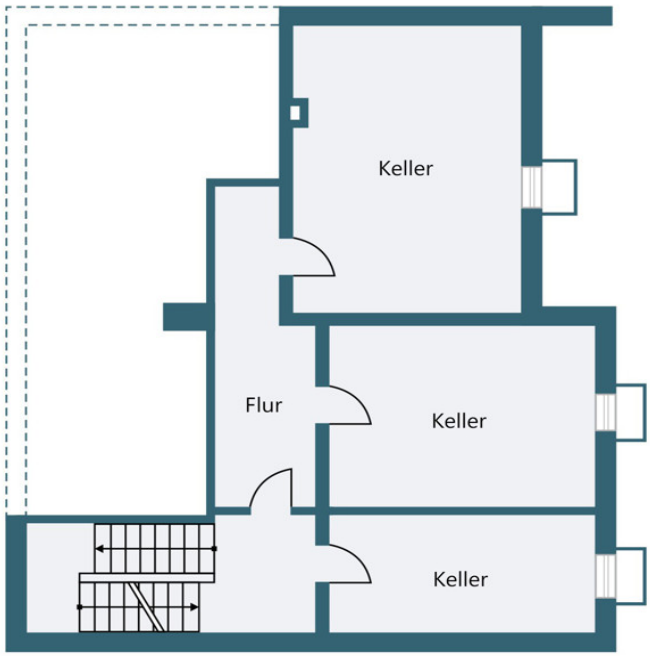
Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Grundrisse



Essen
Wohnen
Balkon
Küche
Bad
Flur
Kind 2
WC
Kind 1


Masterbad
Eltern
Diele
Ankleide
Wohnen



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Ein erster Eindruck

Luxuriöse Wohnvielfalt: Einzigartiges Zweifamilienhaus mit Pool bei Landshut in Mirskofen/Essenbach Perfekt als Domizil für die Familie, Mehrgenerationenhaus oder als stilvoll renoviertes Anwesen für Ihr Glück. Hier stehen Ihnen sämtliche Nutzungsmöglichkeiten offen! Diese Immobilie ist ein absoluter Blickfang mit vielen attraktiven Vorzügen. Das Anwesen befindet sich in Mirskofen bei Essenbach auf einem ca. 608 m² großen Grundstück und bietet seinen Bewohnern eine Wohnfläche von rund 344 m². Das ursprünglich 1983 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren aufwendig und liebevoll saniert. An alles gedacht, bis ins kleinste Detail! Die Innenausstattung des Hauses ist besonders hochwertig und exklusiv. Eine Bulthaup Einbauküche, stilvolle Kaminöfen und eine neuwertige Ölzentralheizung sind nur ein Teil der luxuriösen Ausstattungsmerkmale. Eine Viessmann-Entkalkungsanlage und eine Video-Gegensprechanlage liefern optimalen Wohnkomfort. Die Solaranlage sorgt für warmes Wasser und der Starkstromanschluss in der Doppelgarage ist äußerst praktisch. Besonders reizvoll ist der modern gestaltete Swimmingpool inklusive Sonnendecks, der eine absolut perfekte Entspannungsoase garantiert. Mehrere Terrassen bieten zusätzlich großzügigen Raum für erholsame Stunden im Freien. Und auch die jüngsten Familienmitglieder werden sich über das vorhandene Kinderhaus im oberen Garten freuen. Die ruhige und grüne Wohnlage in Mirskofen passt hervorragend zur guten Infrastruktur in Essenbach. Hier können Sie einziehen und sich sofort wohlfühlen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen, Ihren Traum vom individuellen Wohnen zu verwirklichen. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Atmosphäre, die in dieser Immobilie vorherrscht! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Ein echter Blickfang mit vielen Möglichkeiten
* In den letzten Jahren aufwendig saniert
* Exklusiv ausgebaut bis zum Dachstudio
* Bulthaup Einbauküche
* Kaminöfen
* Neuwertige Öl-Zentralheizung
* Entkalkungsanlage
* Video-Gegensprechanlage
* Solaranlage
* Starkstromanschluss
* Schwimmbad
* Mehrere Terrassen
* Kinderhaus im oberen Garten
* Ruhige und grüne Wohnlage
* Zusammen mit Essenbach eine hervorragende Infrastruktur
* Einziehen und Wohlfühlen

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage und attraktiver Lage in Mirskofen/ Markt Essenbach, der mit dem Auto nicht einmal zehn Minuten entfernt von Landshut ist. Der Markt ist wegen seiner hervorragenden Anbindung an die A 92 Richtung München/Deggendorf sowie dem direkten Anschluss an die B15 und die B15 neu Richtung Regensburg und Rosenheim ein ausgesprochen begehrter Standort. Der Markt Essenbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie Kinderkrippe, Kindergarten, Mittelschule und ein Altenpflegeheim. Ärzte, Apotheken und Supermärkte sind ebenfalls schnell erreichbar. Eine Vielzahl von Vereinen und ein großes Veranstaltungsangebot mit der über den Landkreis hinaus bekannten Eskara-Veranstaltungshalle helfen dabei, sich schnell einzuleben und im Landkreis Landshut wohlzufühlen.

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2025. Endenergieverbrauch beträgt 110.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com