

Essenbach / Mirskofen

# Luxuriöse Wohnvielfalt: Einzigartiges Zweifamilienhaus mit Pool in Mirskofen/Essenbach

Property ID: 23085090

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PURCHASE PRICE: 1.085.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 338 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 608 m<sup>2</sup>

Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / 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: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## At a glance

Property ID	23085090	Purchase Price	1.085.000 EUR
Living Space	ca. 338 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Completely renovated
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	10	Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Bedrooms	7	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1983		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	110.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.07.2025	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



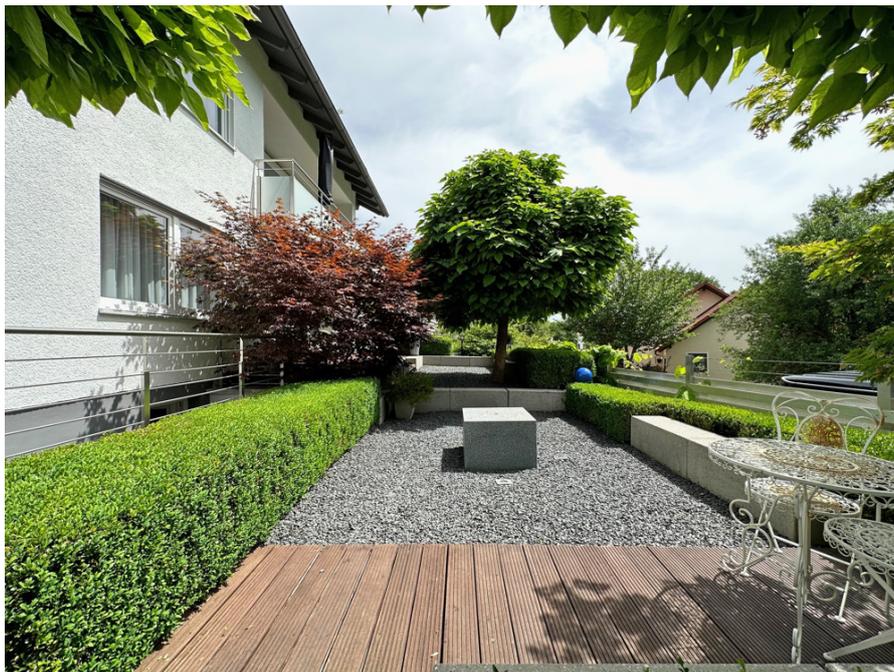
Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



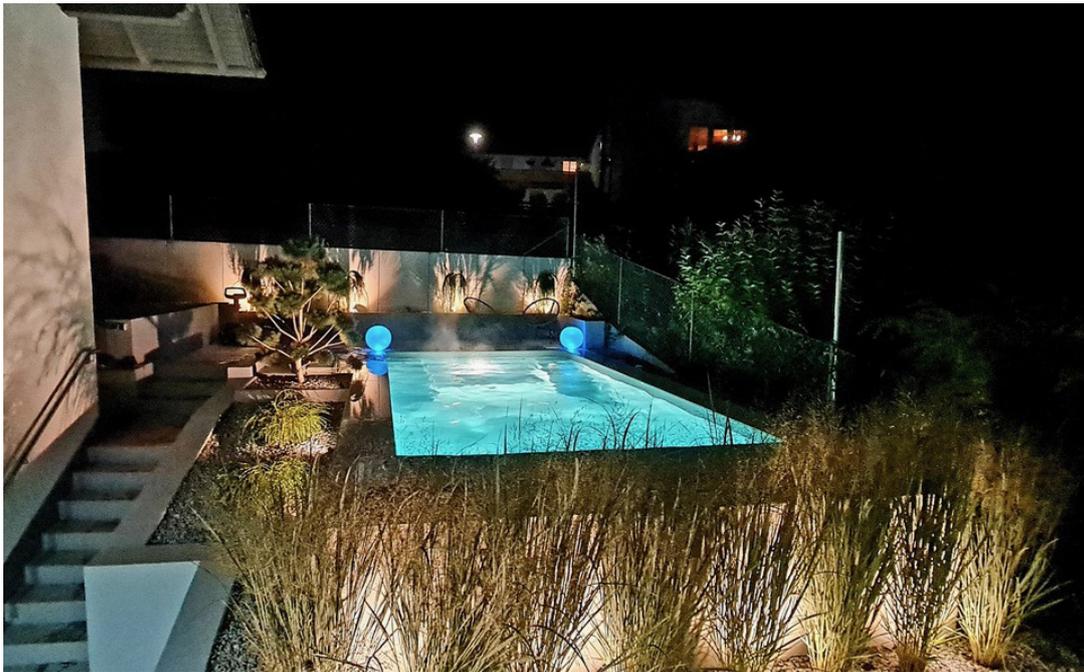
Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property



**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)

Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## The property

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:

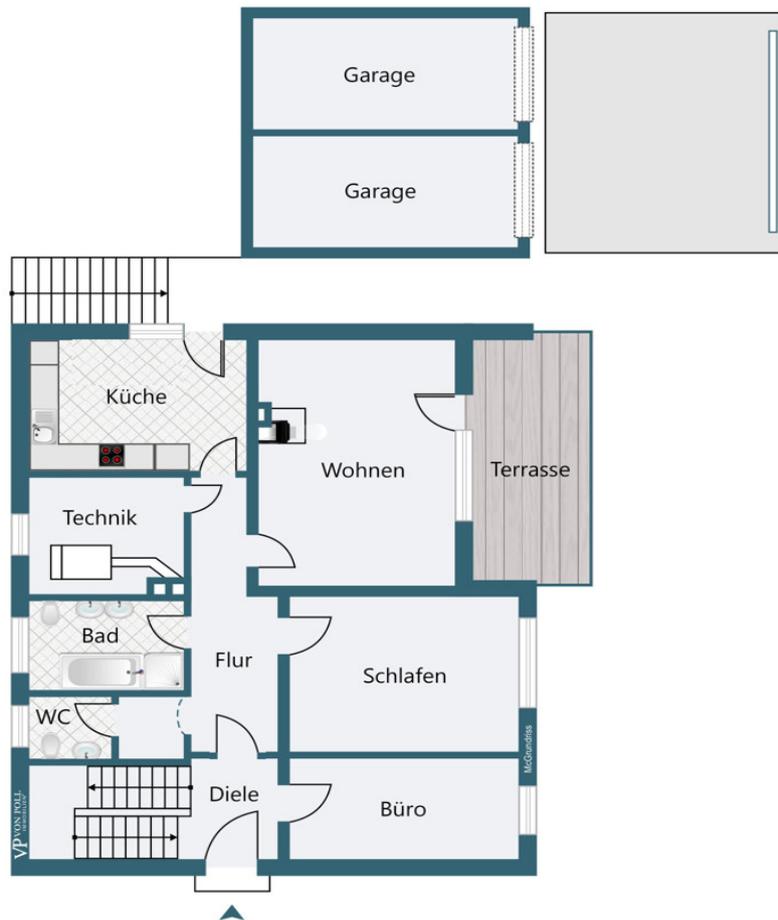
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

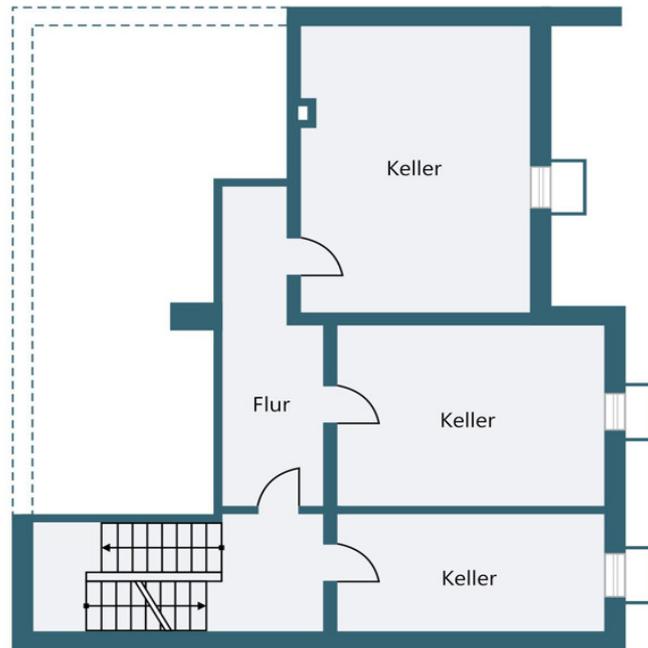
Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Floor plans









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: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## A first impression

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet seinen Bewohnern eine Wohnfläche von rund 344 m<sup>2</sup>. 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.

Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Details of amenities

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

Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## All about the location

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 beehrter 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 wohlfühlen.

Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2025. Endenergieverbrauch beträgt 110.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 23085090 - 84051 Essenbach / Mirskofen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)