

Essenbach / Mirskofen

So schön kann Wohnen sein!!! Wunderschöne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Mirskofen!!!

Property ID: 25085099

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

At a glance

Property ID	25085099
Living Space	ca. 93 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2016
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	369.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.03.2026
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	33.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

The property



Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

The property



Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

The property



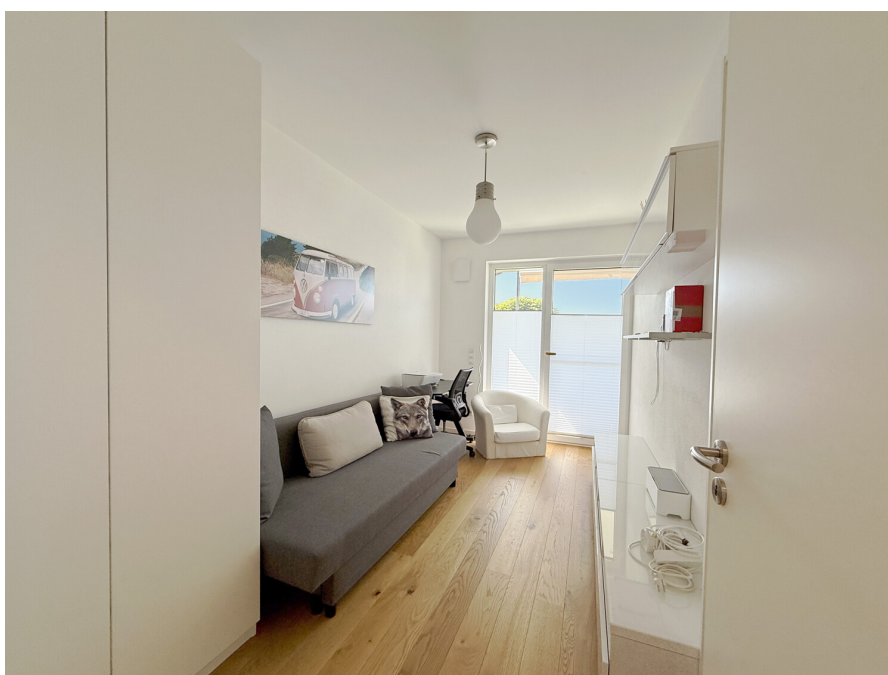
Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

The property



Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

The property



Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

The property



Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

The property



Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

The property



Property ID: 25085099 - 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

Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

The property

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

Property ID: 25085099 - 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: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

A first impression

So schön kann Wohnen sein!!!

Wunderschöne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Mirskofen!!!

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint moderne Architektur mit behaglichem Wohngefühl. Auf rund 80 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachter Grundriss, ergänzt durch eine großzügige Terrasse von ca. 32 m², deren Teilüberdachung zu lauschigen Stunden im Freien einlädt.

Die attraktive Wohnung präsentiert sich als Teil eines kleinen Hauses mit nur neun Parteien, harmonisch in den Hang eingebettet. Über einen gepflasterten Vorplatz mit Garage und zusätzlichem Stellplatz führt eine elegante Treppe zum separaten Eingang. Ein Gartenhaus schafft Platz für verschiedene Geräte und Utensilien, während das weitläufige und mit einem verzinkten Zaun umrahmte und sehr gepflegte Gartengrundstück Raum für Erholung schenkt.

Innen offenbart sich ein stimmiges Zusammenspiel hochwertiger Materialien: Eichenparkett im Holzdielenstil betont die Wohn- und Schlafräume, dreifach verglaste Kunststoffenster durchfluten sie mit Licht und lassen sich dank elektrischer Jalousien komfortabel beschatten.

Der Wohn- und Essbereich wird durch eine moderne Einbauküche mit zentralem Küchenblock bereichert – ein Ort, der Kochen und Geselligkeit verbindet. Sämtliche Räume verfügen über Fenster, selbst das Bad erstrahlt in natürlichem Tageslicht; einzig die Küche integriert sich elegant ins offene Wohnkonzept.

Das Badezimmer überzeugt mit zeitloser Eleganz, während eine großzügige Abstellkammer als kombinierter Hauswirtschaftsraum praktischen Komfort bieten. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr 2016 und zeugt von Qualität und Geschmack.

In ruhiger Hanglage von Mirskofen entfaltet diese Wohnung einen besonderen Charme – ein Rückzugsort mit Charakter, ausgezeichnet ausgestattet und bereit, ein behagliches Zuhause zu schenken.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser erstklassigen Immobilie.

Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

All about the location

Diese erstklassige Immobilie befindet sich in ruhiger und attraktiver Berglage von Mirskofen, das dem Markt Essenbach zugeordnet ist.

Mit dem Auto erreichen Sie die Bezirkshauptstadt Landshut in knapp 10 Minuten.

Essenbach 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 wohlfühlen.

Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 33.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25085099 - 84051 Essenbach / Mirskofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com