

Essenbach / Altheim

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

????????? ??????????: 25085006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 298 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

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

???????? ??????????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

?? ??? ??????

|                       |  |                  |   |
|-----------------------|--|------------------|---|
| ???????? ??????????   | 25085006   | ????? ???????    | 598.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 160 m <sup>2</sup>                                       | ??????           | ????????????  |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                      | ???????????????? | ????????????????  |
| ?????????             | 5  | ?????????????    | Käuferprovision<br>beträgt 2,98 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???     | 3  | ??????????       | ?????????   |
| ????????????          |  | ???????????????? |   |
| ????????????          | 1  | ?????????        | ?????????, ??????   |
| ????? ??????????????  | 1998   |                  |   |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? |                  |   |

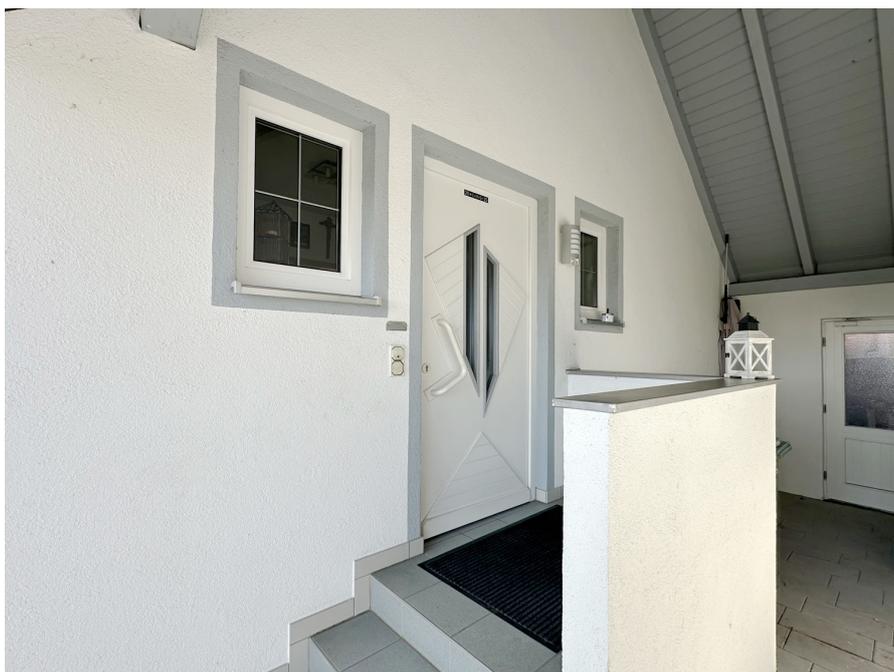
???????? ??????????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

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

|                     |               |                      |                |
|---------------------|---------------|----------------------|----------------|
| ???????????         | ????????????? | ?????????????????    | VERBRAUCH      |
| ???????????         | ???????????   | ???????????          |                |
| ????? ????????????  | ???????       | ?????????            | 102.60 kWh/m²a |
| ??????????????      | 10.02.2035    | ???????????????      |                |
| ??????????????????? |               | ???????????????      |                |
| ?????????? ???      |               | ?????????????        | D              |
| ????? ????????????  | ???????       | ?????????????????    |                |
|                     |               | ?????????????        |                |
|                     |               | ????? ?????????????? | 1998           |
|                     |               | ?????????? ?? ??     |                |
|                     |               | ???????????????      |                |
|                     |               | ???????????????????  |                |

???????? ?????????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

?? ?????????



??????? ???????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

?? ????????



??????? ???????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

?? ????????



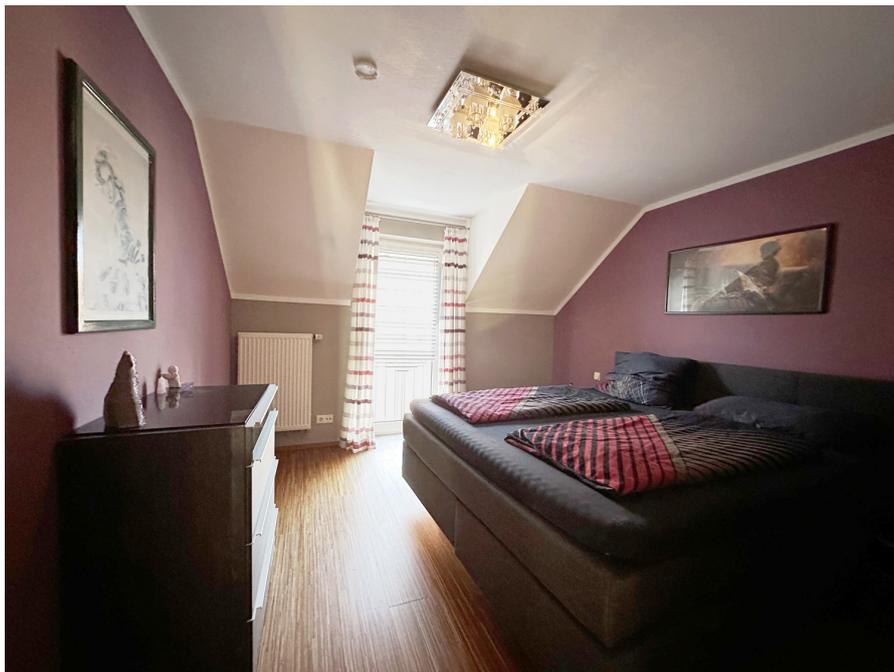
???????? ??????????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

?? ?????????



??????? ???????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

?? ????????



??????? ???????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

?? ????????



??????? ???????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

?? ????????



???????? ?????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

?? ????????



**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)

??????? ???????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

?? ????????

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:

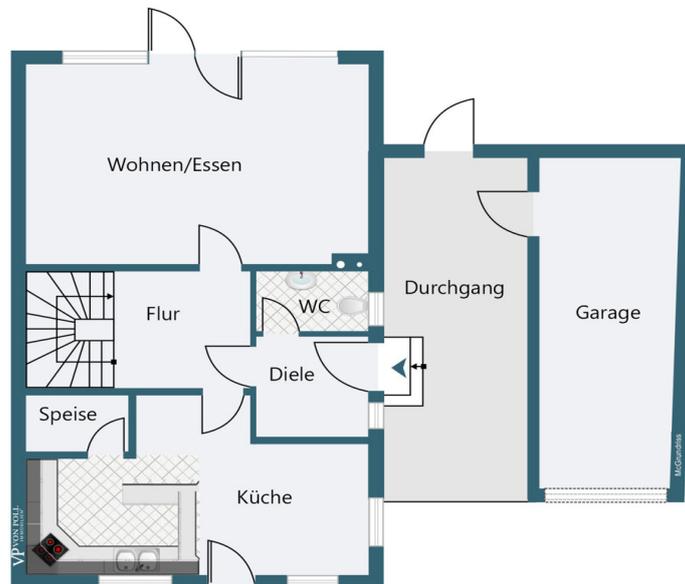
**0871 - 96 59 98 0**

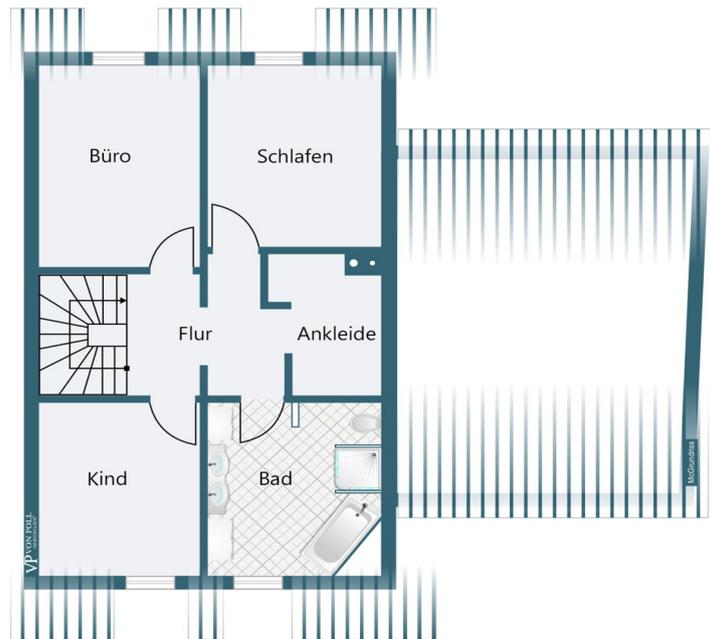
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

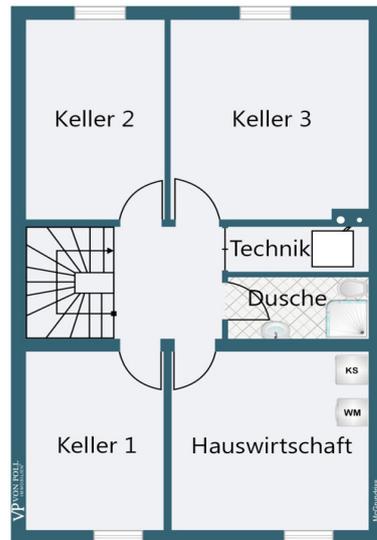
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

??????? ???????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

??????







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

??????? ???????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

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

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 Schwedenofen, 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!

??????? ???????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

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

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.

??????? ?????????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

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

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.

???????? ??????????: 25085006 - 84051 Essenbach / Altheim

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

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

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)