Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Ch. Schülke Immobilien. Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in Ergoldsbach!

Einfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HK0121
Adresse:	DE-84061 Ergoldsbach Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	499.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	2,38 %
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 115 m²
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 904 m²
Stellplatzart:	Doppelgarage

1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, Ost

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Holz
Rollladen:	ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1992
Zustandsart:	ausgezeichnet

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Landshut

1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	2 Monate nach notarieller Beurkundung

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein

1.9. Beschreibung im Detail

Das im Jahr 1992 in massiver Ziegelbauweise errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Platzverhältnisse und ein familienfreundliches Wohnkonzept.

Bereits der Eingangsbereich mit Windfang, Gäste-WC und ausreichend Platz für eine Garderobe vermittelt einen angenehmen ersten Eindruck. Von der zentralen Diele aus sind das Obergeschoss, der Keller sowie die Wohnräume im Erdgeschoss bequem erreichbar.

Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Raum für individuelle Einrichtungsideen. Ein integrierter Ofen sorgt in den kühleren Monaten für eine behagliche Wohnatmosphäre. Die geräumige Wohnküche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Besonders hervorzuheben ist die neue Einbauküche mit Kochinsel, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten mit schönem Blick ins Grüne. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlaf- beziehungsweise Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das Elternschlafzimmer und eines der Kinderzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon.

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Das vollständig unterkellerte Haus bietet umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Zur Verfügung stehen ein großzügiger Hobbyraum, ein Wirtschafts- und Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, ein Vorratskeller sowie ein Technik- und Heizungsraum.

Auch energetisch ist die Immobilie gut aufgestellt: Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 10 kW.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit Stromanschluss und zusätzlicher Empore, die wertvollen Stauraum bietet. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Familien, die ein solides Zuhause mit viel Platz, moderner Küchenausstattung und großzügigen Außenflächen suchen.

1.10. Beschreibung der Lage

Die Immobilie befindet sich in der Marktgemeinde Ergoldsbach im Landkreis Landshut und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Der Ort verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung sowie vielfältige Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs.

Durch den Bahnhof Ergoldsbach mit Anbindung an die Bahnstrecke Regensburg–München sowie die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse sind die Städte Landshut, Regensburg und München gut erreichbar. Dies macht den Standort auch für Pendler besonders attraktiv.

Ergoldsbach bietet ein breites Freizeit- und Vereinsangebot für alle Altersgruppen. Zahlreiche Sportvereine, Tennisanlagen, Fitnessangebote sowie Rad- und Wanderwege in der reizvollen niederbayerischen Hügellandschaft sorgen für vielfältige Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung. Die umliegenden Felder, Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung in der Natur ein.

Darüber hinaus prägen regelmäßige Veranstaltungen, traditionelle Feste und ein lebendiges Vereinsleben das gesellschaftliche Miteinander und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Insgesamt präsentiert sich Ergoldsbach als familienfreundlicher und lebenswerter Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung, einer soliden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

1.11. Beschreibung der Ausstattung

- Massive Ziegelbauweise (Baujahr 1992)
- Öl-Zentralheizung
- Kunststofftanks mit einem Fassungsvermögen von ca. 4.500 Litern
- PV Anlage, rund 10 kW
- Durchdachter, familienfreundlicher Grundriss
- Windfang mit Garderobenbereich
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großzügige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- Helles Wohnzimmer mit Gartenbezug
- Sonnige Terrasse
- Weitläufiger Garten mit freiem Blick ins Grüne
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Drei Schlafräume im Obergeschoss
- Balkonzugang vom Elternschlafzimmer sowie einem Kinderzimmer
- Voll unterkellert
- Doppelgarage mit Stromanschluss
- Bodenbeläge: helle Fliesen, Parkett und Vinyl
- Gepflegter Gesamtzustand

1.12. Details zur Provision

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

1.13. Weitere Informationen

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

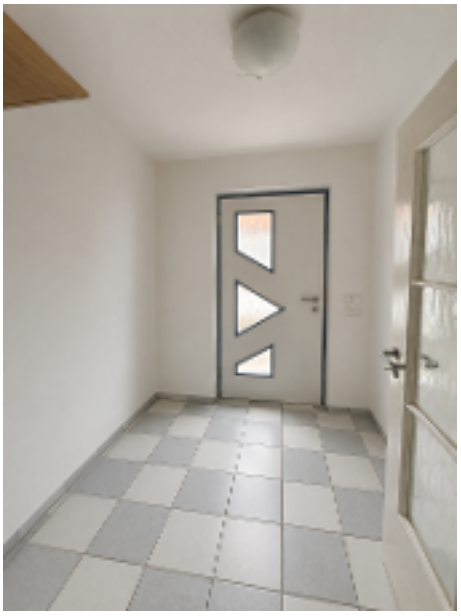
Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: www.schuelke-immobilien.de

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie

Außenansicht



Diele

Wohntimmer mit Zugang ...

... zur Terrasse

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

EBK mit Kochinsel

Badezimmer mit Wanne...

... und WC

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer II

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Kellerraum

Technik-/Waschraum

großzügige Doppelgarage mit Empore

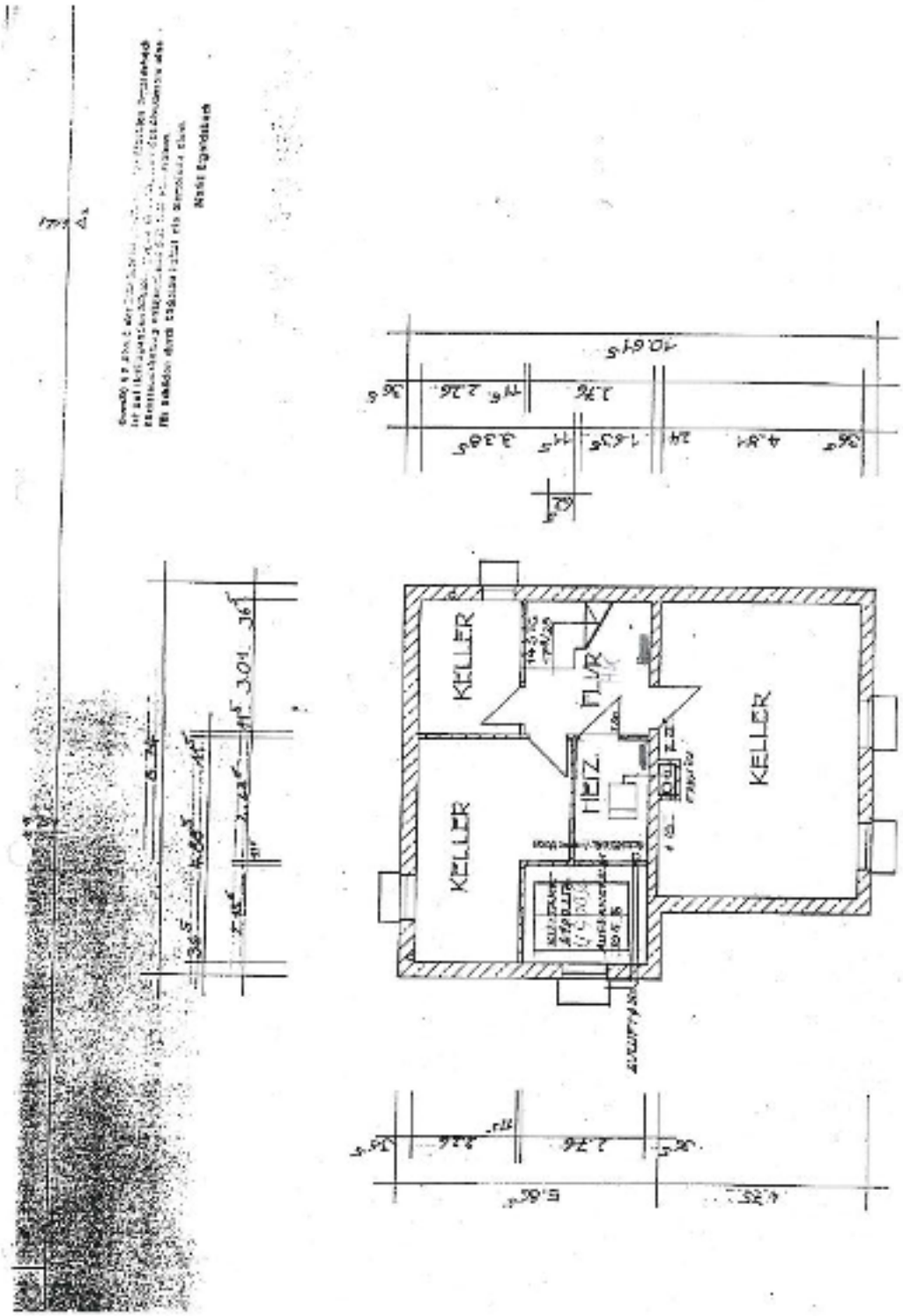
Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

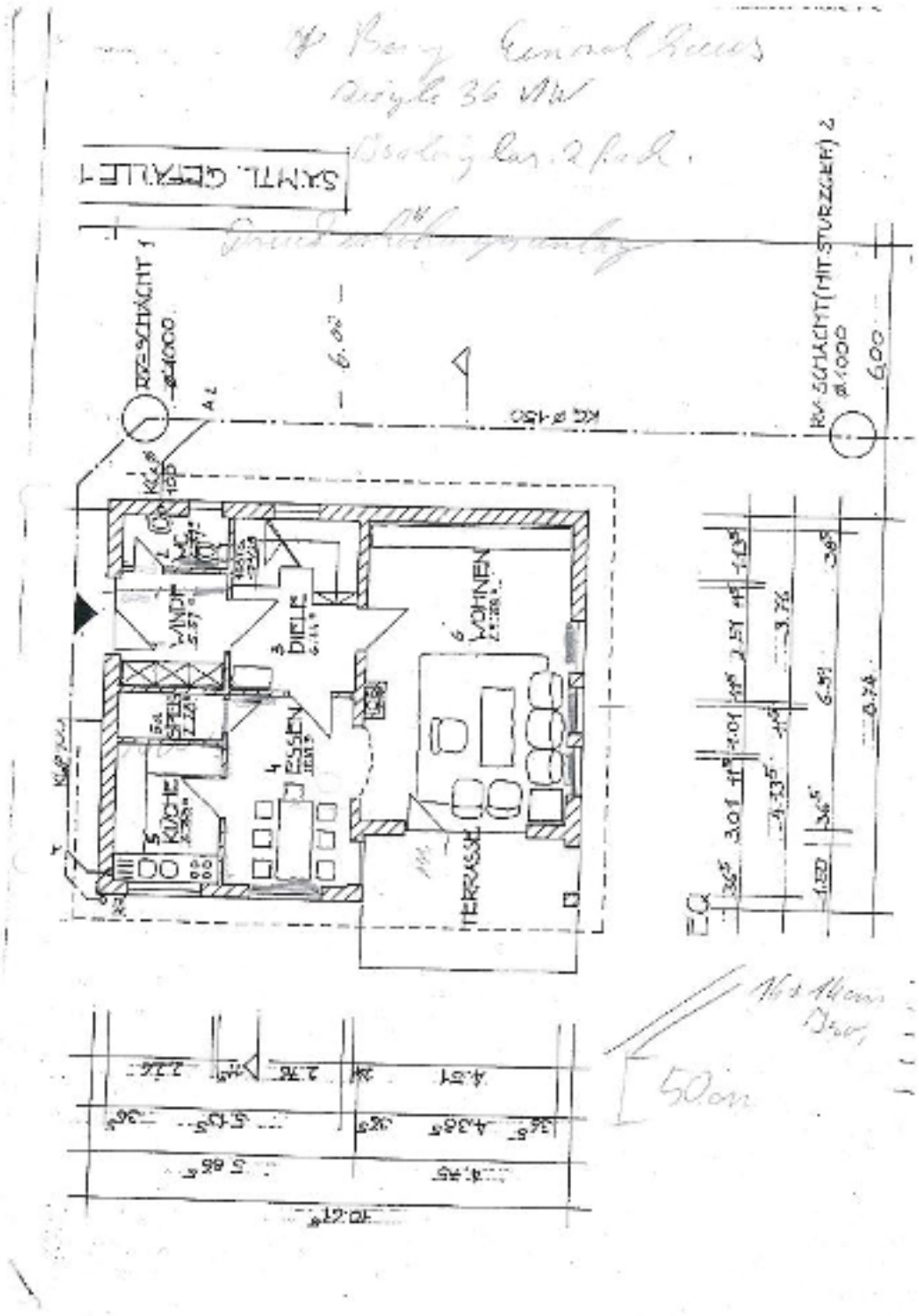
3. Keller



Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

4. Grundriss EG



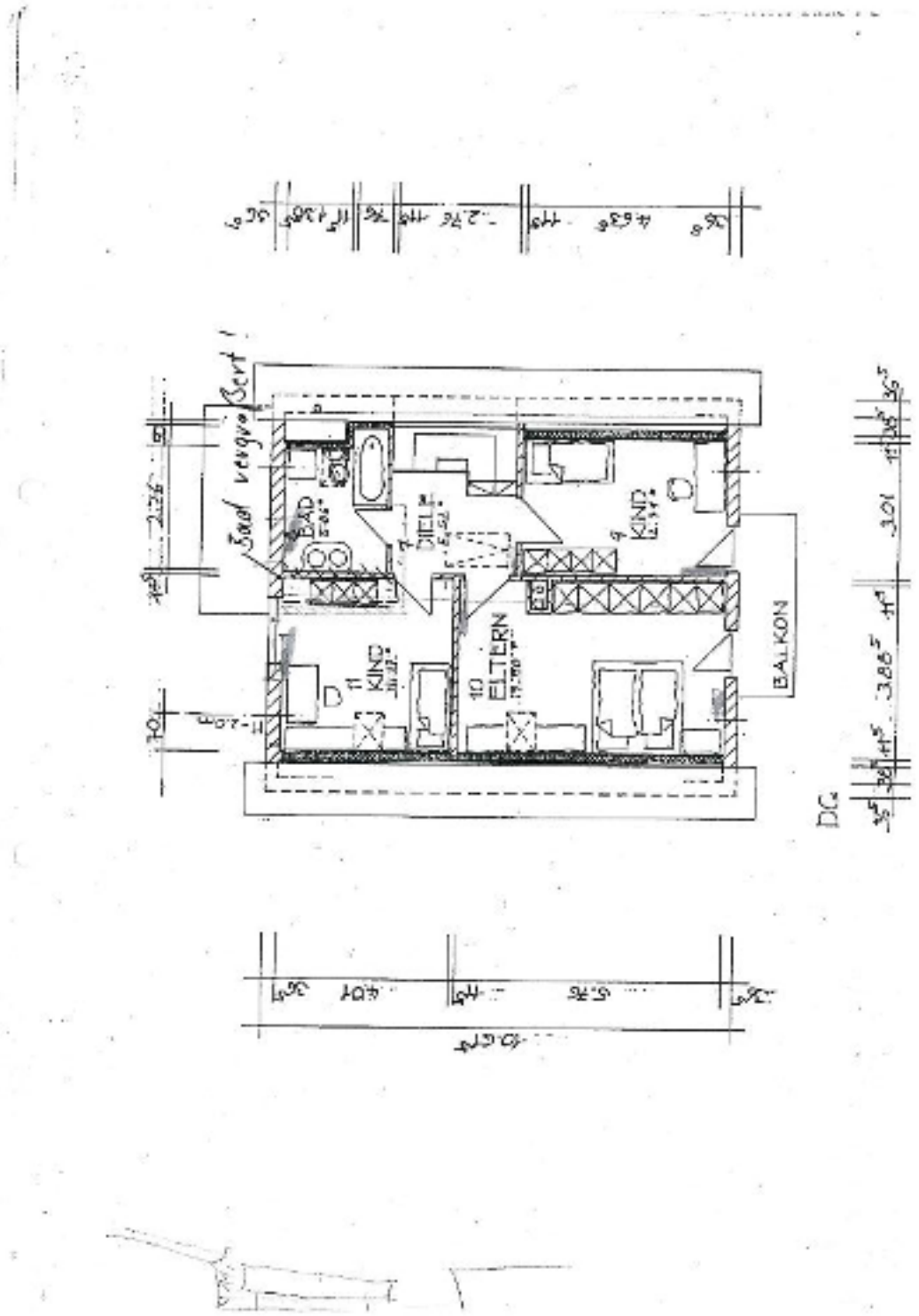
Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

5. Dachgeschoss



6. Agentur

6.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Schülke Immobilien
Adresse:	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Freising
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
USt-IdNr:	DE 174 811 651
Vertretungsberechtigter:	Frau Christine Schülke
Webseite:	www.schuelke-immobilien.de

6.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com