

Exposé

Wohnung in Ergoldsbach

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Top-Lage in Ergoldsbach



Objekt-Nr. OM-411133

Wohnung

Vermietung: **825 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas Merk (Grundstücksgem. U Vermög.)

Industriestrasse
84061 Ergoldsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	66,00 m²
Energieträger	Gas
Heizkosten	90 €
Summe Nebenkosten	90 €
Mietsicherheit	2.200 €

Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung (Baujahr 2019) überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, eine sehr gute Raumaufteilung und einen sonnigen Süd-Balkon. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem per Aufzug erreichbar.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche (kann abgelöst werden) ein helles Schlafzimmer, ein modernes Bad sowie ein praktischer Abstellraum bieten ein komfortables Wohnumfeld.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt zusätzlich für dauerhaft frische Luft und ein angenehmes Raumklima.

Ein Außenstellplatz gehört zur Wohnung.

Bezug: ab 31.01.2026, gegeben falls nach Rücksprache auch früher

Ausstattung

Ausstattung

Räume:

Wohnen / Essen / Küche

Schlafzimmer

Bad mit Badewanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss

Abstellraum

Süd-Balkon (nicht einsehbar)

Ausstattung:

Hochwertiger Holzoptik-Boden

Dreifachverglaste Kunststofffenster (innen weiß)

Elektrische Rollläden

Kontrollierte Wohnraumlüftung (neu ergänzt)

Fahrstuhl im Haus

Einbauküche (ablösbar)

Videosicherung am Haustüreingang

Barrierefreier Zugang

Außenstellplatz gegen Gebühr kann ein Stellplatz im Carport oder Tiefgarage dazu gemietet werden

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Gäste-WC

Lage

Lage – 1A-Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in Ergoldsbach (Landkreis Landshut), einer sehr gefragten Lage mit schneller Anbindung in alle Richtungen.

Entfernungen / Fahrzeiten:

Bahnhof Ergoldsbach: ca. 4 Min. zu Fuß

Landshut Hbf: ~12 Min. mit der Bahn

München Hbf: ~45–55 Min. mit der Bahn

München Flughafen: ~35 Min. via A92

Regensburg: ~25 Min. mit der Bahn / ~30 Min. per PKW

B15n: ~2 Min. per PKW

Autobahn A92 (Altheim/Essenbach): ~10 Min. per PKW

Nahversorgung:

Fußläufig erreichbar (ca. 150–400 m):

Bäckerei, Metzgerei, Supermärkte

Getränke-/Gastronomiemarkt

Friseur, Post, Ärzte

Fitnessstudios gleich gegenüber 24/7

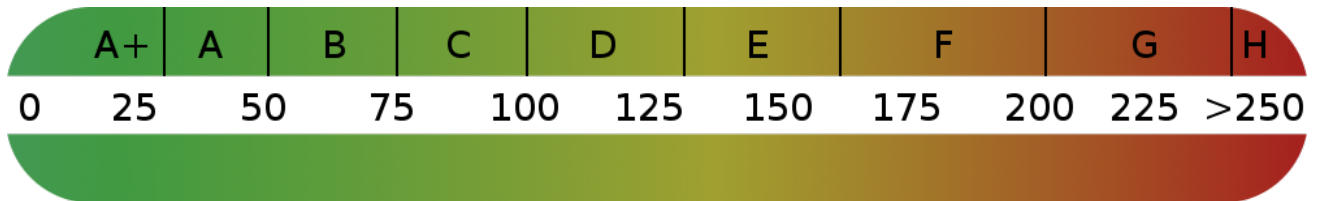
Cafés, Restaurants

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafen

Exposé - Galerie



Bad mit Badewann

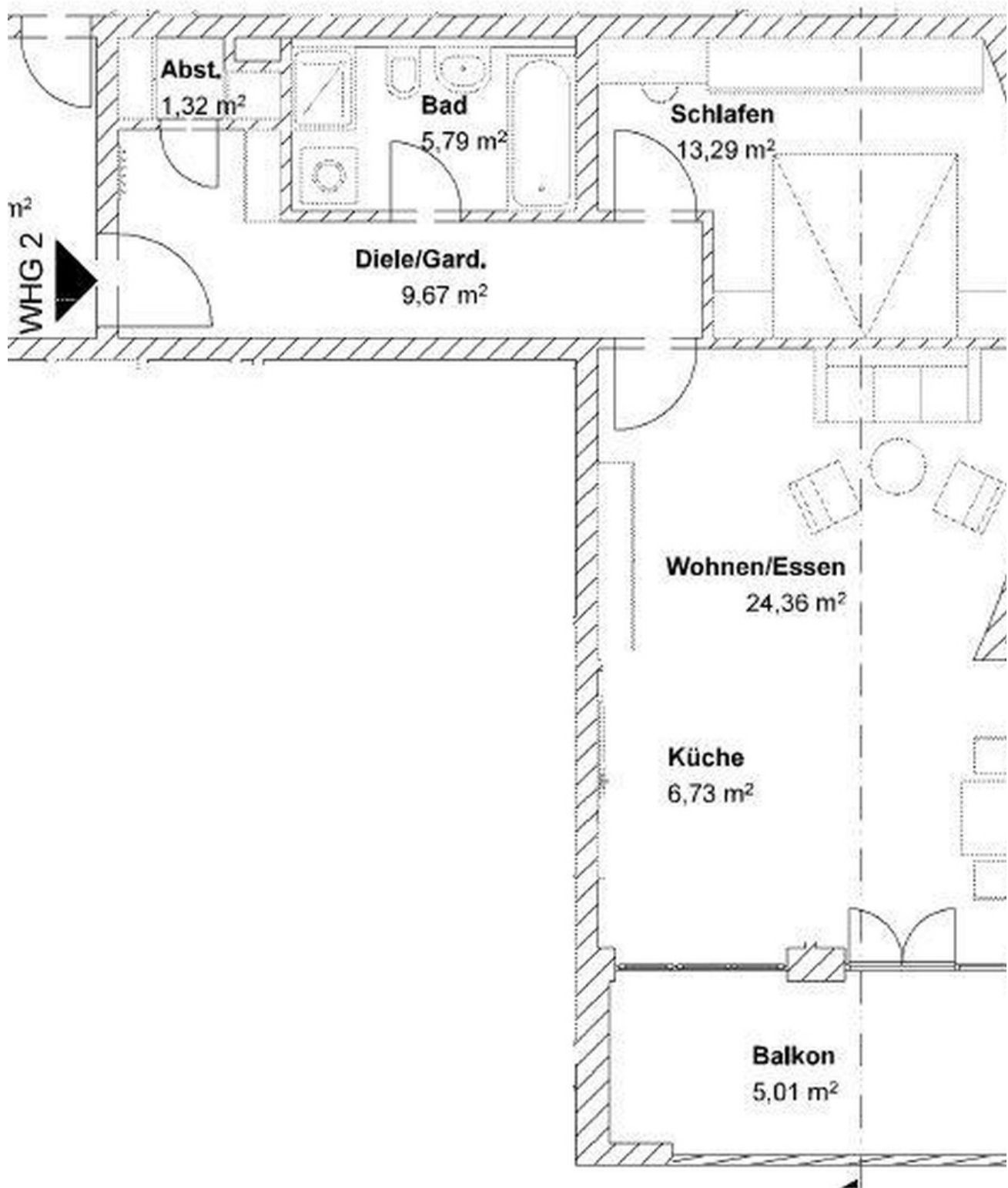


Bad



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundrissplan