

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Essenbach - Mirskofen 4,5 Zimmer Wohnung mit großem Privatgarten in Mirskofen – Perfekt für Pendler!



Objekt-Nr. OM-445446

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Hierl

84051 Essenbach - Mirskofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.06.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Suchen Sie den idealen Rückzugsort für Ihre Familie, ohne auf eine erstklassige Anbindung verzichten zu müssen? Diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung in Mirskofen bietet auf 107 m<sup>2</sup> genau das: Viel Platz, modernen Komfort und ein echtes Outdoor-Paradies.

Highlights auf einen Blick:

Großer privater Garten & Balkon: Neben dem weitläufigen Garten verfügt die Wohnung zusätzlich über einen großen Balkon – ideal, um die Sonne zu jeder Tageszeit zu genießen.

Frisch saniertes Badezimmer: Freuen Sie sich auf modernen Standard! Das Badezimmer wird aktuell komplett saniert und erstrahlt zum Einzug in neuem Glanz (daher noch keine Bilder vorhanden).

Raumwunder: 4,5 Zimmer bieten viel Flexibilität für Kinder, Gäste oder ein ruhiges Home-Office.

## Ausstattung

Besonderheit: Die Badezimmer werden aktuell komplett erneuert.

Garten: Privater Gartenbereich

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Lage & Infrastruktur – Alles vor der Haustür:

Mirskofen ist der perfekte Standort für aktive Familien und Berufstätige: Bildung & Freizeit: Die Grundschule ist fußläufig erreichbar. Sporteinrichtungen und das örtliche Freibad bieten perfekte Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. In einer Sackgasse gelegen, absolut ruhig.

Pendler-Paradies: Dank der hervorragenden Anbindung an die A92 und B15 neu sind Landshut, München und der Flughafen schnell und unkompliziert erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	268,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

