

Exposé

Wohnung in Ergoldsbach

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Top-Lage in Ergoldsbach



Objekt-Nr. OM-466949

Wohnung

Vermietung: **995 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas Merk (Grundstücksgem. U Vermög.)

Industriestrasse 1
84061 Ergoldsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	85,16 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	190 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.900 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung (Baujahr 2017) 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 und Kinder- oder Arbeitszimmer,

ein modernes Bad sowie ein praktischer Abstellraum bieten ein komfortables Wohnumfeld.

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

Alle Fenster mit elektrischem Rolladen

Ein Außenstellplatz gehört zur Wohnung.

Bezug: ab 01.08.2026, gegeben falls nach Rücksprache auch früher

Ausstattung

Ausstattung

Räume:

Wohnen / Essen / Küche

Schlafzimmer

Kinder / Arbeitszimmer

Bad mit Badewanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss

Abstellraum

Süd-Balkon (nicht einsehbar)

Ausstattung:

Hochwertiger Holzoptik-Boden

Dreifachverglaste Kunststofffenster (innen weiß)

Elektrische Rollläden

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Fahrstuhl im Haus

Einbauküche (ablösbar)

Videosicherung am Haustüreinang

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



Kind

Exposé - Galerie



Flur



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Küche - Essen

Exposé - Galerie

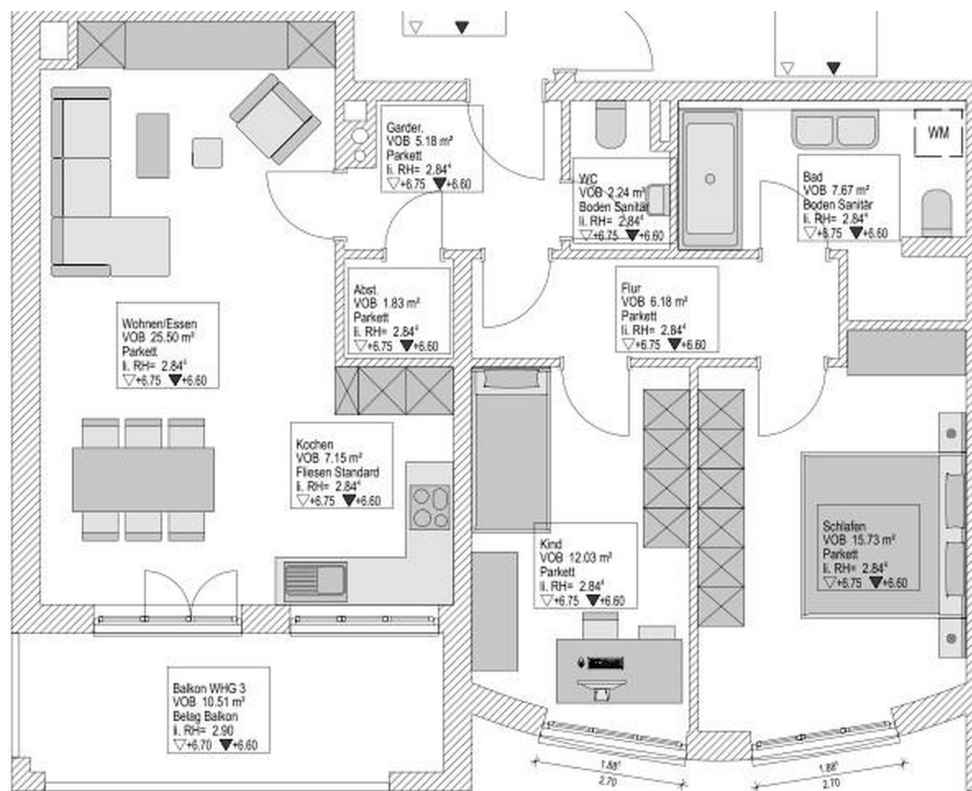


Küche - Essen



Gäste WC

Exposé - Grundrisse



Grundriss