Moosburg an der Isar

Mehr Raum. Mehr Möglichkeiten. Mehr Effizienz – Energieklasse A+ inklusive in perfekter Lage

VP azonosító: 25085058

VÉTELÁR: 1.545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 625 m²

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Áttekintés

VP azonosító	25085058
Hasznos lakótér	ca. 210 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2014
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs, 4 x Egyéb

Vételár	1.545.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 105 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.03.2030
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	7.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Alaprajzok

Etage -1

VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche[1]
18.76 m²

Nutzfläche[2]
68.53 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit

------ Unter 1 m

- - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az elso benyomás

Ein Haus, das nicht nur durch seine Architektur, sondern durch spürbare Lebensqualität überzeugt: Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint Design, Technik und Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Lichtdurchflutete Räume, eine großzügige Wohnküche mit Kochinsel und angrenzender Speisekammer sowie ein durchdachter Grundriss schaffen ein Zuhause mit viel Raum für Familie, Gäste und individuelle Bedürfnisse. Die insgesamt sechs Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – auch im Untergeschoss mit wohnlich ausgebauten Bereichen ideal als Büro, Jugend- oder Gästetrakt.

Hochwertige Materialien, edle Böden, ein RLU-Kamin, elektrisch steuerbare Raffstores und App-gesteuerte Thermostate unterstreichen den exklusiven Anspruch. Die umfangreiche Technik setzt Maßstäbe: Eine moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer 7,6?kWp PV-Anlage und 10?kWh Speicher sorgt für eine beeindruckende Energieeffizienz (A+). Dank intelligenter Zirkulationspumpe, Warmwasserbereitung über PV-Heizstäbe und vollflächiger Fußbodenheizung – auch im Keller – bleibt der Wohnkomfort ganzjährig auf konstant hohem Niveau.

Für maximale Sicherheit und Funktionalität sorgen eine Alarmanlage mit Sensorik, acht Kameraeinheiten, eine hochwertige Wallbox mit Abrechnungsmöglichkeit, Glasfaseranschluss, Wäscheabwurfschacht, Weichwasseranlage und Fingerprint-Zugang. Eine smarte Gartenbewässerung, Regen- und Grundwasserbrunnen sowie ein liebevoll gestalteter Außenbereich machen dieses Zuhause zu einem perfekten Rückzugsort.

Gelegen in einer gepflegten, familienfreundlichen Neubausiedlung mit direktem Zugang zu Spielplatz, Kindergarten, Naherholung, Sportanlagen und Bahnanbindung erfüllt diese Immobilie alle Ansprüche an modernes, nachhaltiges und komfortables Wohnen.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:
https://tour.giraffe360.com/7938f26d1b9e4997a47814c1a48fcb7e/

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Részletes felszereltség

Die Highlights auf einen Blick:
* Baujahr 2014, sehr gepflegter, neuwertiger Zustand
* Ca. 210?m² Wohnfläche auf drei Ebenen + ca. 105?m² Nutzfläche
* Luft-/Wasser-Wärmepumpe + PV-Anlage (7,6 kWp) mit 10?kWh Speicher
* Fußbodenheizung in allen Räumen inkl. Keller (außer Technik/Werkstatt)
* App-gesteuerte Thermostate und Warmwasser-Zirkulationspumpe
* Wäscheabwurfschacht vom DG bis in den Keller
* Smart-Home-Technik: Raffstores, Gartenbewässerung, Fingerprint-Zugang
* Sicherheitsausstattung: Alarmanlage, 8 Überwachungskameras, RLU-Kamin
* Hochwertige Wohnküche mit Kochinsel, Granitplatte und Speisekammer
* Wertige Ausstattung: Fliesen, Parkett, Kork, Dreifachverglasung
* Doppelgarage + 4 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück
* Grundwasserbrunnen + Regenzisterne zur Gartenbewässerung
* Glasfaseranschluss mit Access Points im Keller und DG
* Top-Lage in ruhiger Neubausiedlung mit Spielplatz, Kindergarten & Bahnhofsnähe

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Minden a helyszínrol

Die Lage dieses Einfamilienhauses zählt zu den besten in Moosburg an der Isar: In einer ruhigen, gewachsenen Neubausiedlung gelegen, profitieren Sie von einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur, viel Grün und kurzen Wegen – ideal für Familien. Ein Spielplatz befindet sich direkt neben dem Haus, Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar.

Moosburg selbst überzeugt durch seinen charmanten Kleinstadtcharakter mit exzellenter Infrastruktur. Die historische Altstadt mit Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Wochenmarkt ist nur wenige Minuten entfernt. Besonders hervorzuheben ist die optimale Verkehrsanbindung: Der Bahnhof (nur ca. 10 Gehminuten entfernt) bietet eine direkte Anbindung an die Münchner Innenstadt über die S-Bahn (MVV-Tarifzone). Auch der Flughafen München ist in weniger als 20 Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler und Vielflieger.

Zahlreiche Sport- und Kulturvereine, moderne Freizeiteinrichtungen sowie die Nähe zur Isar und verschiedenen Badeseen schaffen hohe Lebensqualität. Moosburg entwickelt sich kontinuierlich positiv weiter und gilt als gefragter Wohnstandort mit Zukunft – naturnah, stadtnah und familienfreundlich.

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.3.2030.
Endenergiebedarf beträgt 7.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com