

Hallbergmoos / Goldach

# Stilvolle Villa mit Wohlfühlgarantie

**CODICE OGGETTO: 25185001**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 408 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25185001	Prezzo d'acquisto	1.349.000 EUR
Superficie netta	ca. 187 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	6.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	2006	Superficie lorda	ca. 96 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	84.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.05.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006



CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach**

## Una prima impressione

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause: Eine stilvolle Villa mit Wohlfühlgarantie Willkommen in dieser eleganten und charmanten Villa, die auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> Raum für Komfort, Individualität und ein repräsentatives Ambiente bietet. Liebevoll gestaltet und hochwertig ausgestattet, verspricht dieses Zuhause eine perfekte Mischung aus Eleganz und Funktionalität. Bereits beim Betreten wird klar: Diese Villa wurde mit viel Hingabe gepflegt und modernisiert. Die lichtdurchfluteten und großzügig geschnittenen Räume bieten Platz für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Die Schlafzimmer laden zur individuellen Gestaltung ein und die modern ausgestatteten Bäder lassen keine Wünsche offen. Das Herzstück des Hauses ist die exklusive, offene Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten. Sie verbindet sich harmonisch mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich – ein idealer Ort für gemütliche Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden. Die sonnige Terrasse und der liebevoll gestaltete Garten laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Genießen Sie hier die Ruhe und entspannen Sie in einer idyllischen Umgebung. Auf dem 408 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich außerdem eine Garage mit elektrischem Tor sowie zwei weitere Parkplätze. Das Untergeschoss bietet mit zwei vollständig nutzbaren Hobbyräumen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Fitnessraum, Heimkino oder Kreativwerkstatt – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Große Fenster und Lichthöfe sorgen in den beiden Kellerräumen für Wohnraumatmosphäre. Ein Hauswirtschaftsraum sowie zusätzliche Abstellflächen runden das Angebot ab. Diese Villa vereint Stil, Komfort und Funktionalität in perfekter Harmonie. Überzeugen Sie sich selbst und machen Sie dieses Schmuckstück zu Ihrem neuen Zuhause!

**CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach**

## Dettagli dei servizi

Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten  
Badezimmer mit Dampfdusche, Eckbadewanne und Balkon  
zwei hochwertig ausgebaute Kellerräume mit großen Fenstern & Lichthöfen  
Fußbodenheizung, einzeln regulierbar  
Hochwertige Feinsteinzeug- und Granitböden  
Solaranlage zur Warmwassergewinnung  
Neue Gastherme (2019) auf praktischen Rollen  
Entkalkungsanlage



**CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach**

## Tutto sulla posizione

Die Villa liegt in Goldach, einem charmanten Teil von Hallbergmoos, nur einen Katzensprung von München entfernt. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen macht diesen Standort besonders attraktiv. Diese ruhige und grüne Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen Natur und urbaner Anbindung. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A92 und A9 sowie den nahen S-Bahn-Anschluss erreichen Sie München, den Flughafen oder die umliegenden Regionen schnell und bequem. Goldach ist der ideale Wohnort für alle, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

**CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8 Frisinga  
E-Mail: freising@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)