Moosburg an der Isar

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

Número da propriedade: 25085058

PREÇO DE COMPRA: 1.545.000 EUR • **ÁREA:** ca. 210 m^2 • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 625 m^2

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Numa vista geral

Número da propriedade	25085058
Área	ca. 210 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	2014
Tipo de estacionamento	2 x Garagem, 4 x Outros

Preço de compra	1.545.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 105 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	27.03.2030
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	7.90 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

O imóvel

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Uma primeira impressão

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/

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com