

Hallbergmoos / Goldach

Ihr neues Zuhause zum Ankommen und Aufblühen: freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage!

Property ID: 25185001_a



PURCHASE PRICE: 1.265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 408 m²

Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

At a glance

Property ID	25185001_a
Living Space	ca. 200 m²
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	2007
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.265.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,6 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 99 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	84.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.05.2026	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

The property



Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

The property



Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

The property



Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

The property



Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

The property



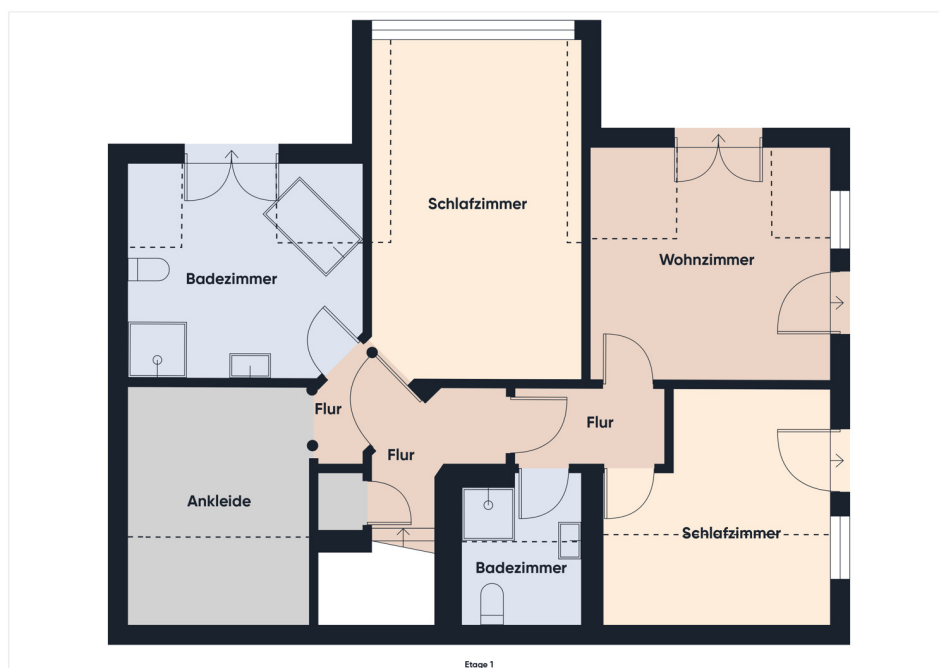
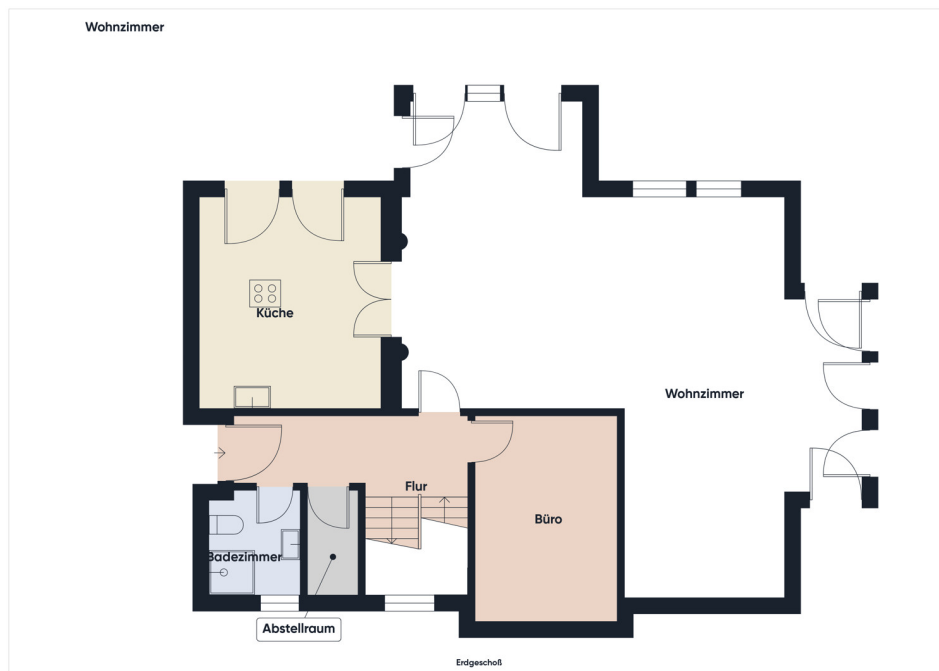
Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

The property



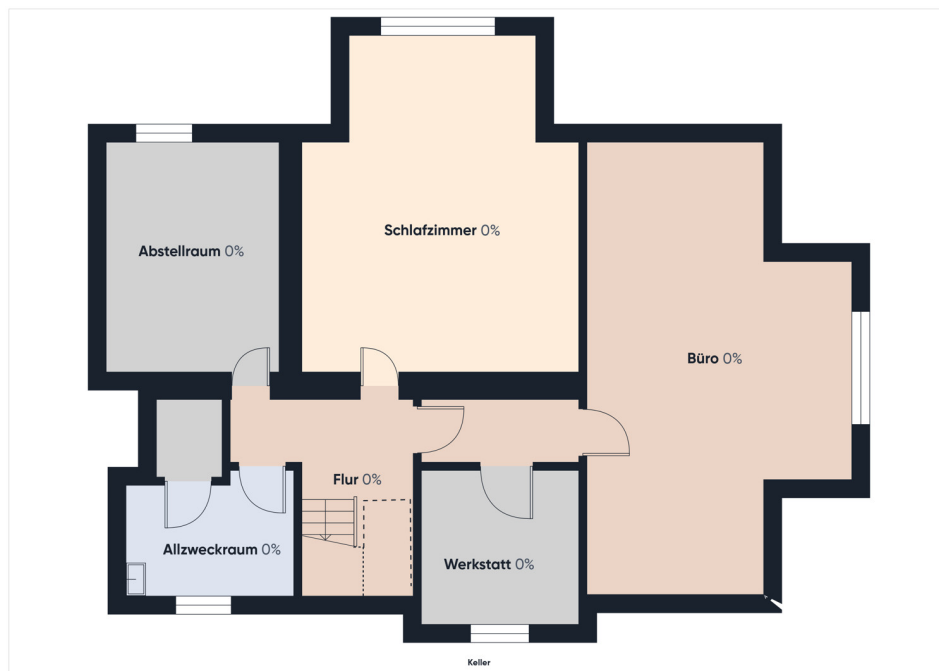
Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

The property



Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

The property



Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – stilvoll, großzügig und voller Lebensqualität

Dieses besondere Zuhause vereint Großzügigkeit, Licht und durchdachte Wohnqualität auf beeindruckende Weise. Auf rund 299 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet es nicht nur Raum zum Leben, sondern auch Rückzugsmöglichkeiten, die den Alltag bereichern und entspannen.

Schon beim Betreten spürt man die Liebe zum Detail und das harmonische Wohnkonzept: Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten bildet das Herzstück des Erdgeschosses – lichtdurchflutet, weitläufig und mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse sowie dem liebevoll angelegten, uneinsehbaren Garten. Die maßgefertigte Einbauküche mit stilvoller Esstheke und hochwertigen Miele-Geräten lässt die Herzen aller Kochbegeisterten höherschlagen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein separates Arbeitszimmer, eine Garderobe und ein Duschbad mit Tageslicht – funktional und stilvoll zugleich.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein gemütliches Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Ankleidezimmer sowie zwei geschmackvoll ausgestattete Bäder. Das Masterbad überzeugt mit Eckbadewanne, integrierter Dampfsauna, großem Waschtisch und Bidet – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Auch das Untergeschoss überrascht: Zwei hochwertige, großzügige Hobbyräume bieten Platz für Fitness, Wellness, Gäste oder Ihre persönliche Rückzugsoase. Dank großer Fenster und Lichthöfe herrscht auch hier eine angenehme Wohnraumatmosphäre. Zusätzlich stehen Ihnen weitere praktische Kellerräume, ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Technikraum zur Verfügung.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen eine angenehme Fußbodenheizung und elegante Fliesenböden aus Feinsteinzeug im gesamten Haus.

Das ca. 408 m² große Grundstück umfasst zudem eine Garage mit elektrischem Tor sowie drei weitere Außenstellplätze.

Ein Ort, der Geborgenheit, Stil und Alltagstauglichkeit auf besondere Weise vereint. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem Zuhause begeistern – und entdecken Sie Ihren neuen Lebensmittelpunkt.

Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Details of amenities

- * Hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten
- * Badezimmer mit Dampfdusche, Eckbadewanne und Balkon
- * zwei hochwertig ausgebaute Hobbyräume mit großen Fenstern & Lichthöfen
- * Fußbodenheizung, einzeln regulierbar
- * Hochwertige Feinsteinzeug- und Granitböden
- * Solaranlage zur Warmwassergewinnung
- * Neue Gastherme (2019) auf praktischen Rollen
- * 3 Balkone
- * 2 überdachte Südterrassen
- * Einzelgarage mit elektr. Tor
- * Brunnen

Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

All about the location

Dieses schöne freistehende Einfamilienhaus 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.

Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25185001_a - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com