

Moosburg a.d. Isar

Familienidyll in Moosburg – Hochwertige, großzügige Doppelhaushälfte in Top-Lage

CODE DU BIEN: 24085097

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182,19 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 353 m²

CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085097
Surface habitable	ca. 182,19 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.12.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	57.98 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

La propriété



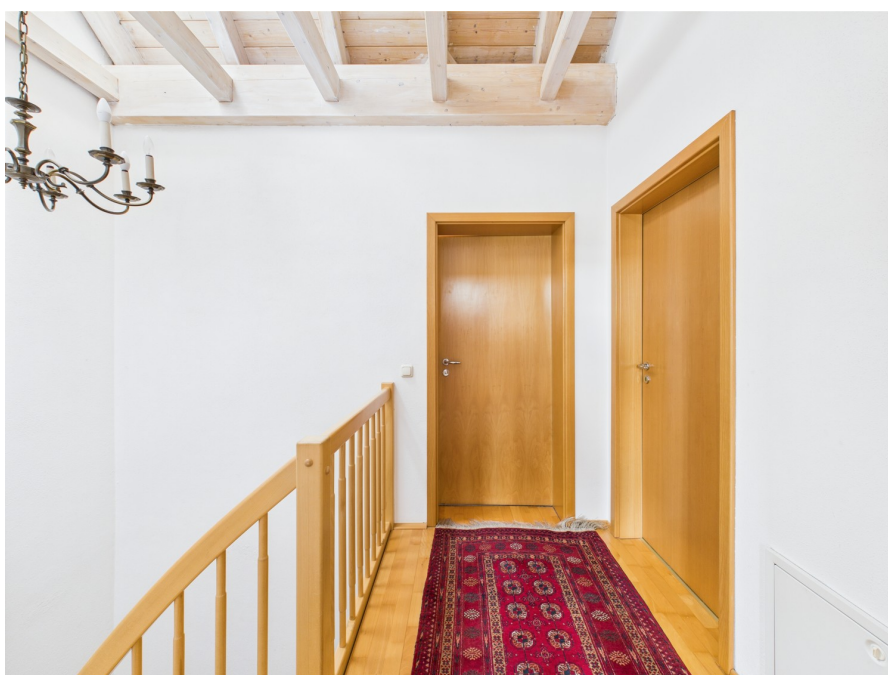
CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

La propriété



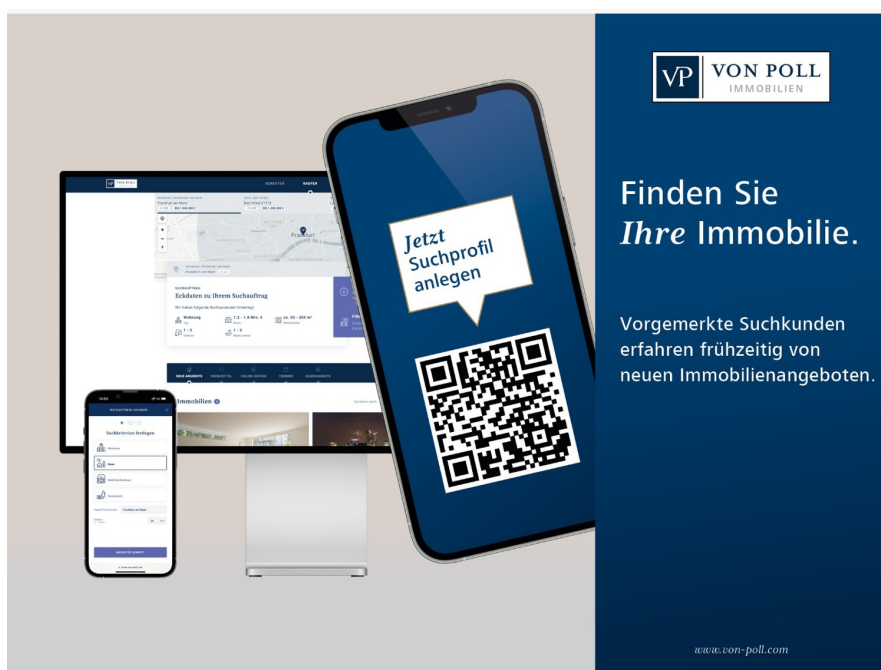
CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

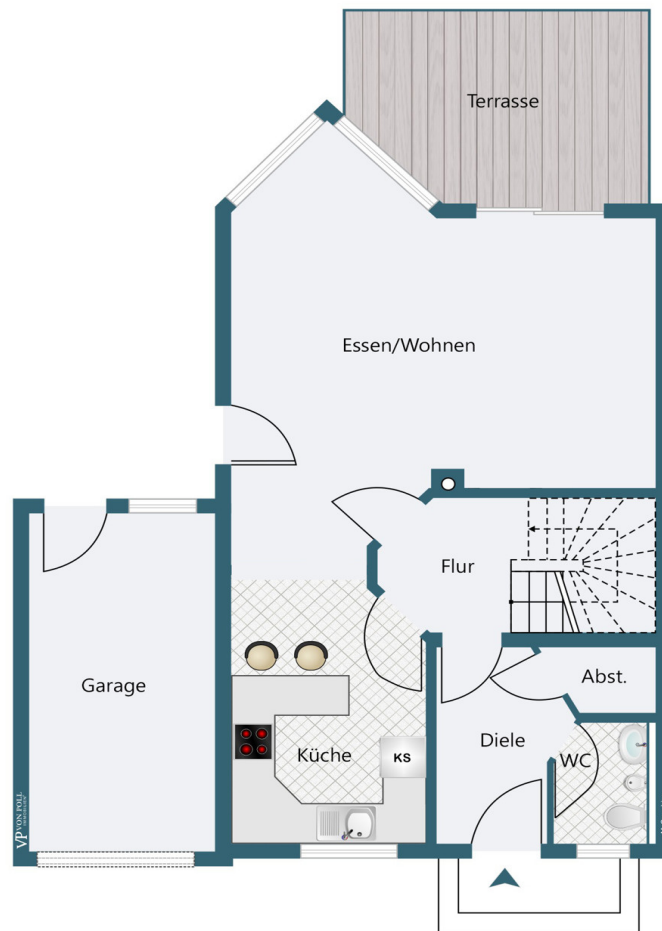
0871 - 96 59 98 0

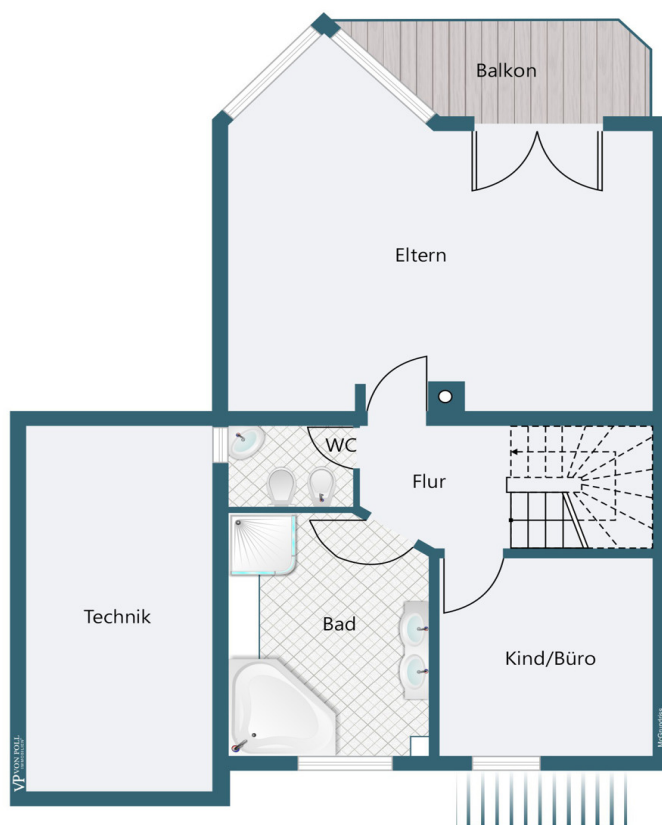
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

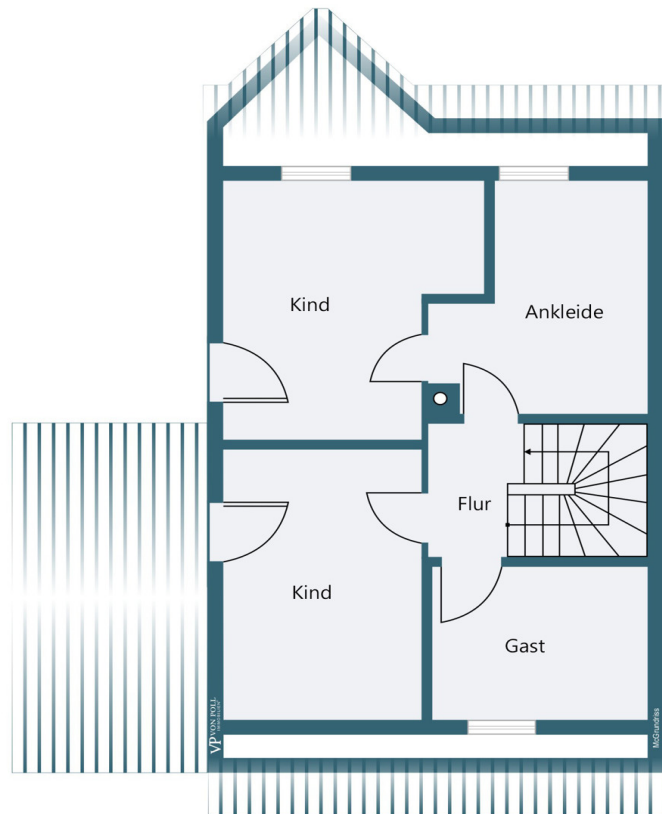
www.von-poll.com/landshut

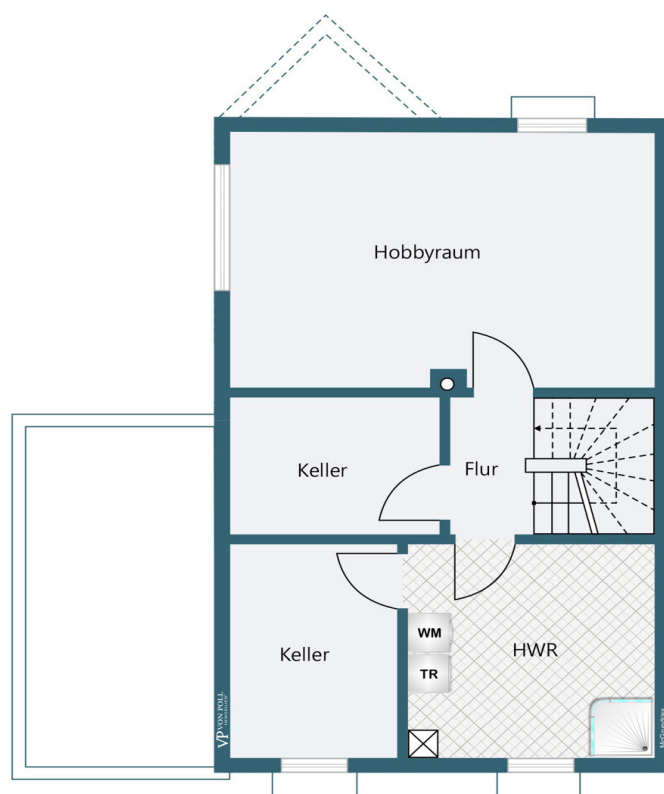
CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte in Moosburg an der Isar bietet alles, was das Herz begehrt – perfekt für Familien, die ein neues Zuhause suchen. In einer ruhigen und beliebten Siedlungslage gelegen, erreichen Sie den Bahnhof bequem in nur 10 Minuten zu Fuß, wodurch sich eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte ergibt. Das 2000 erbaute Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über vier Stockwerke, die optimal genutzt wurden. Mit ca. 182 m² Wohnfläche auf einem 353 m² großen Grundstück bietet das Haus ausreichend Platz für Ihre Familie. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss schafft eine einladende Atmosphäre. Ein Kaminanschluss ermöglicht die Installation eines Schwedenofens für gemütliche Winterabende. Insgesamt stehen fünf Schlafzimmer zur Verfügung, die sich ideal für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice eignen. Das Dachgeschoss beeindruckt mit seinem Sichtdachstuhl und den hübschen Gauben, die dem Raum eine besondere Behaglichkeit verleihen. Der liebevoll angelegte und eingewachsene Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage und zwei Außenstellplätze bereit. Die Heizung wurde 2019 modernisiert, sodass das Haus technisch auf dem neuesten Stand ist. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht einen schnellen Einzug. Die freundliche Nachbarschaft und die positive Entwicklung von Moosburg machen diesen Standort besonders attraktiv. Eine erstklassige Verkehrsanbindung rundet das Angebot ab. Diese Doppelhaushälfte kombiniert ein gemütliches Ambiente mit praktischen Vorzügen – ein Zuhause, das rundum überzeugt!

CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

Détails des commodités

Highlights der Immobilie

- * Toplage in Moosburg: Ruhige, familienfreundliche Siedlung – fußläufig nur 10 Minuten zum Bahnhof
- * Großzügige Wohnfläche: Ca. 182?m² auf vier Ebenen – viel Platz für die ganze Familie
- * 5 Schlafzimmer: Flexibel nutzbar für Kinder, Gäste oder Homeoffice
- * Offener Wohnbereich: Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Kaminanschluss für Schwedenofen
- * Charmantes Dachgeschoss: Sichtdachstuhl und Gauben für behagliches Wohnen
- * Gepflegter Garten: Eingewachsen, liebevoll angelegt – ideal zum Entspannen
- * Komfortables Parken: Einzelgarage plus zwei Außenstellplätze
- * Moderne Technik: Heizungsmodernisierung 2019
- * Inklusive hochwertiger Einbauküche
- * Attraktiver Standort: Positive Stadtentwicklung und exzellente Verkehrsanbindung

CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

Tout sur l'emplacement

Moosburg an der Isar ist eine lebendige und aufstrebende Kleinstadt im Herzen Bayerns, die ihren Bewohnern eine perfekte Kombination aus Tradition und Moderne bietet. Mit ihrer reichen Geschichte, charmanten Altstadt und einer starken Gemeinschaft hat sich Moosburg zu einem begehrten Wohnort entwickelt. Die Stadt begeistert mit einem vielfältigen und lebendigen Vereinsleben, das Jung und Alt gleichermaßen anspricht. Ob Sport, Kultur oder Soziales – in Moosburg finden Sie zahlreiche Möglichkeiten, sich zu engagieren und schnell Anschluss zu finden. Besonders Familien schätzen die vielen Freizeitangebote sowie die enge Gemeinschaft in den unterschiedlichen Vereinen. Die hervorragende Infrastruktur macht Moosburg zu einem idealen Lebensmittelpunkt. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Stadt zahlreich vertreten, während die Nähe zu München, Freising und Landshut eine ideale Anbindung für Pendler bietet. Mit dem Bahnhof, der in wenigen Minuten erreichbar ist, und der Autobahn A92 sind sowohl die Metropolregion als auch der Flughafen München schnell erreichbar. In den letzten Jahren hat Moosburg eine tolle Entwicklung durchlaufen, was sich in modernen Wohnprojekten, neuen Gewerbeansiedlungen und einem erweiterten kulturellen Angebot widerspiegelt. Gleichzeitig bleibt der ursprüngliche Charme der Stadt erhalten – mit ihrer historischen Altstadt, idyllischen Spazierwegen entlang der Isar und dem einladenden Wochenmarkt, der das Herzstück der Gemeinde bildet. Moosburg ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Ort, an dem Sie sich sofort zuhause fühlen. Hier wird Tradition großgeschrieben, ohne auf Innovation und Fortschritt zu verzichten. Eine Stadt, die lebt und wächst und gleichzeitig Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität bietet.

CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 57.98 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com