

Hallbergmoos / Goldach

Stilvolle Villa mit Wohlfühlgarantie

VP azonosító: 25185001



www.von-poll.com

HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 187 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 408 m²

VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Áttekintés

VP azonosító	25185001
Hasznos lakótér	ca. 187 m²
Szobák	6.5
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2006

Vételár	Érdekl?désre
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 96 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	06.05.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső energiafogyasztás	84.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Az ingatlan



VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Az ingatlan



VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Az ingatlan



VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Az ingatlan



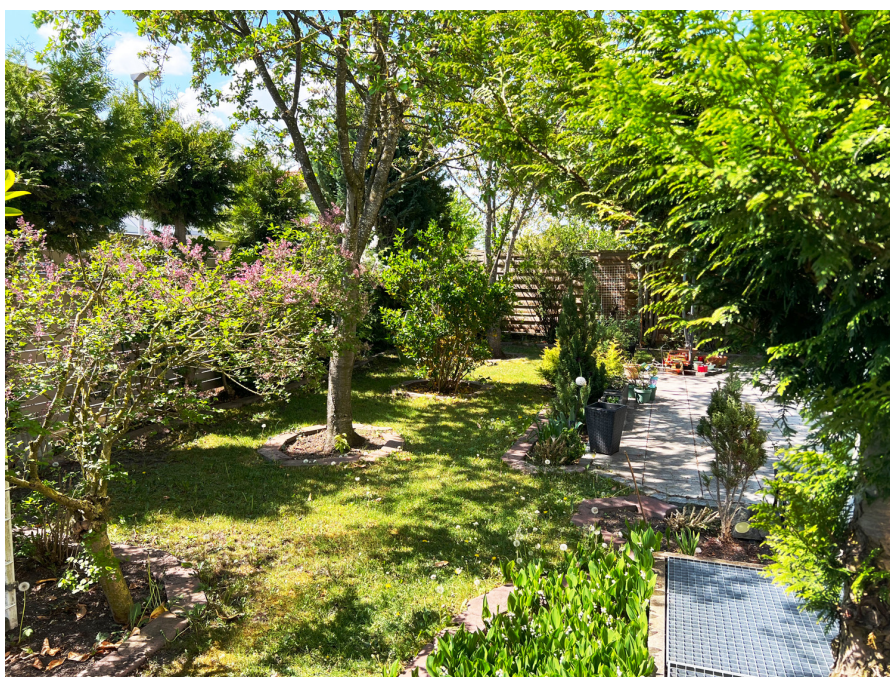
VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Az ingatlan



VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Az ingatlan



VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Az ingatlan



VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Az also benyomás

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 m² 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 m² 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! Der Preisrahmen liegt bei rund 1,3 Mio. € – ein realistischer Wert für Lage, Ausstattung und Zustand dieser Immobilie.

VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Részletes felszereltség

- * 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

VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com