

Moosburg an der Isar

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

Número de propiedad: 25085058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PRECIO DE COMPRA: 1.545.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 625 m²

Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

De un vistazo

Número de propiedad	25085058
Superficie habitable	ca. 210 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje, 4 x Otros

Precio de compra	1.545.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 105 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	27.03.2030
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	7.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



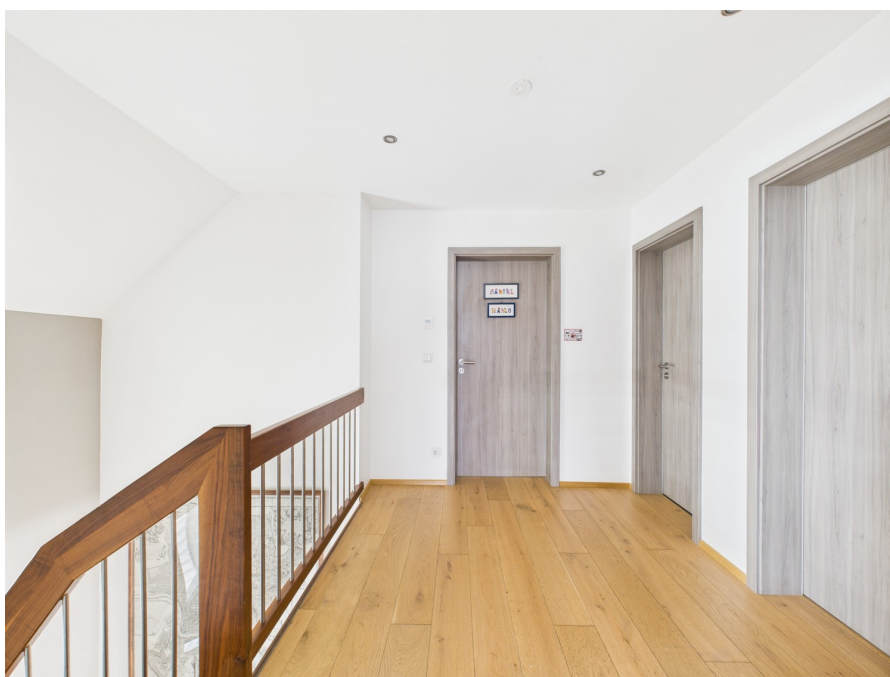
Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



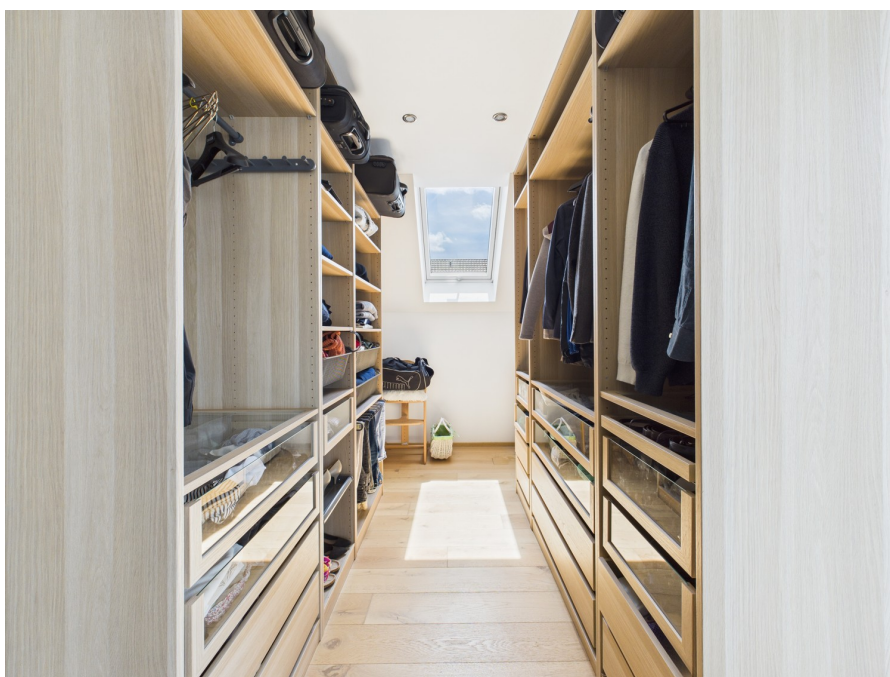
Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

La propiedad

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

Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Una primera impresión

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 de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Detalles de los servicios

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 de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com