

Mauern / Waldruh

# Solide Basis für Handwerker – Haus mit Potenzial in ruhiger Lage

*Número de propiedad: 25185004*



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 129,61 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 494 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25185004 - 85419 Mauern / Waldruh

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25185004 - 85419 Mauern / Waldruh

## De un vistazo

Número de propiedad	25185004
Superficie habitable	ca. 129,61 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25185004 - 85419 Mauern / Waldruh

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELECTRICITY	Demanda de energía final	278.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.07.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25185004 - 85419 Mauern / Waldruh

## La propiedad



**Número de propiedad: 25185004 - 85419 Mauern / Waldruh**

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Mauern bietet eine ehrliche Substanz für alle, die nicht auf der Suche nach Perfektion sind, sondern nach einem Projekt, das sie mit handwerklichem Geschick und Ideenreichtum zu neuem Leben erwecken möchten.

Das Haus wurde ursprünglich 1960 erbaut, 1966 um einen Vorraum erweitert und 1971 um ein Obergeschoss ergänzt. Es steht auf einem 494?m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sich durch seine vielseitige Aufteilung auszeichnet: Ein Teil der Fläche liegt vor dem Gebäude und eignet sich ideal als Gemüsegarten, Carport oder Spielfläche für Kinder. Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße – ein Wegerecht ist aktuell nicht im Grundbuch eingetragen.

Die Raumaufteilung ist funktional und typisch für die Bauzeit: Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse, eine abgeschlossene Küche, ein Gäste-WC sowie der Vorraum. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein kleiner Allzweckraum sowie eine Dachterrasse über der Garage eine weitere Nutzungsmöglichkeit zur Verfügung. Das Haus ist seit 2011 langfristig vermietet.

Die Fenster wurden größtenteils Anfang der 2000er getauscht. Im Erdgeschoss ist eine Ölheizung aus dem Jahr 2003 verbaut, beheizt werden damit das Wohnzimmer und die Küche. Das Obergeschoss wird über Elektroheizungen erwärmt, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Boiler. Die Fassade wurde 2023 neu gestrichen, 2025 wurde zudem eine Horizontalabdichtung im ATG-Verfahren durchgeführt, auf die weitere 14 Jahre Gewährleistung besteht.

Die Lage ist ruhig und naturnah – ideal für alle, die gerne abseits des Trubels wohnen oder arbeiten. Wer mit in ein eigenes Projekt investieren möchte, findet hier eine bezahlbare Gelegenheit mit Perspektive.

Número de propiedad: 25185004 - 85419 Mauern / Waldruh

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich am ruhigen Ortsrand der Gemeinde Mauern im Landkreis Freising – eingebettet in eine grüne, ländlich geprägte Umgebung. Hier wohnen Sie in einer kleinen, gewachsenen Siedlung mit viel Natur, wenig Verkehr und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die Entschleunigung und Rückzugsmöglichkeiten schätzen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die nächstgrößeren Orte gut: Moosburg an der Isar erreichen Sie in etwa 10 Minuten mit dem Auto, nach Freising oder Landshut sind es rund 20 bis 25 Minuten. Die Autobahn A92 (München–Deggendorf) ist über die Auffahrten Moosburg oder Ergolding zügig erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Moosburg, mit regelmäßigen Verbindungen nach Landshut, Freising und München.

Die Gemeinde selbst verfügt über eine solide Infrastruktur mit Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Ärzten, Kindergarten, Grund- und Mittelschule sowie verschiedenen Vereinen. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein – hier lässt sich das Leben entspannt gestalten, abseits vom hektischen Alltag.

Número de propiedad: 25185004 - 85419 Mauern / Waldruh

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



Número de propiedad: 25185004 - 85419 Mauern / Waldruh

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)