

Moosburg an der Isar

Több hely. Több lehetőség. Nagyobb hatékonyság – A+ energiaosztály, tökéletes helyen.

VP azonosító: 25085058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 1.395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 625 m²

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Áttekintés

VP azonosító	25085058	Vételár	1.395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 210 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Újszeru
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 105 m ²
Építés éve	2014	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs, 4 x Egyéb		

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	7.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.03.2030	Energiahatékonysági besorolás /	A+
Energiaforrás	Elektromosság	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



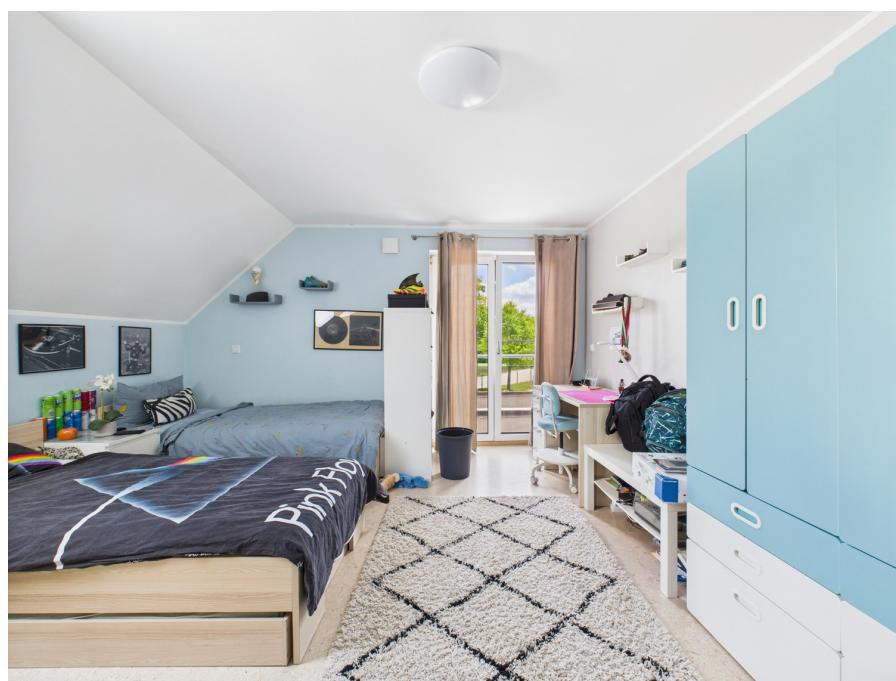
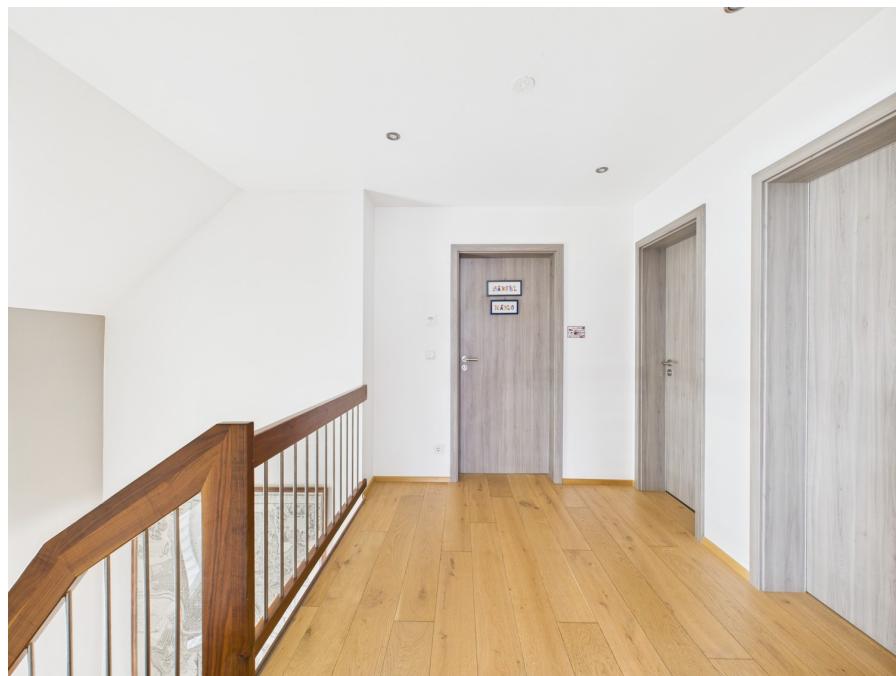
VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



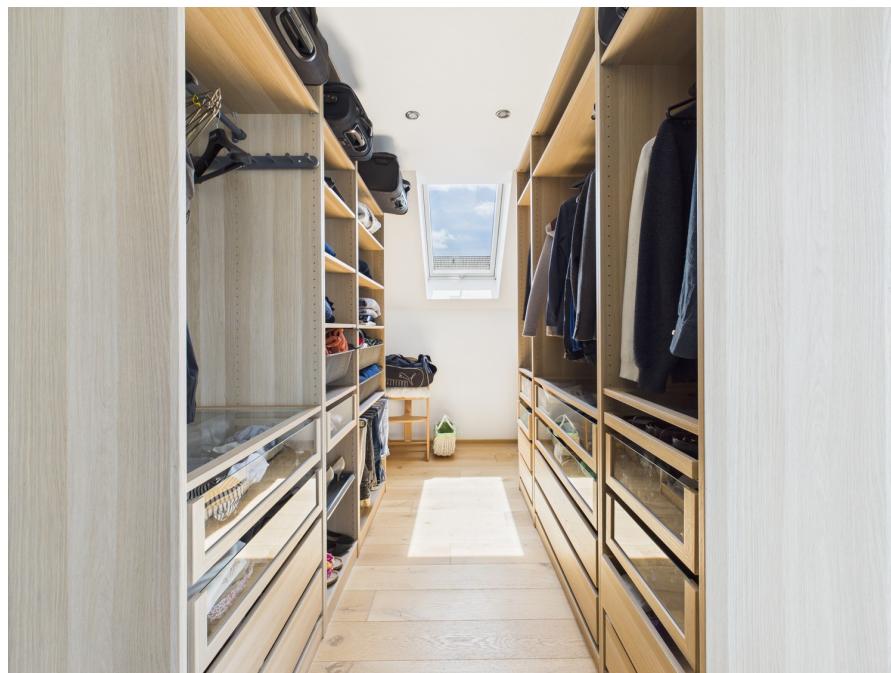
VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan



The graphic features a smartphone in the foreground with a blue screen. On the screen, there is a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Below the phone is a QR code. To the left of the phone, there is a laptop and a smaller smartphone, both displaying what appears to be a real estate search interface. To the right of the phone, there is a dark blue vertical panel with the Von Poll logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by a descriptive paragraph about personalized search profiles.

Von Poll
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

T.: 0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Capital
MAILER ENPASS
Top-Makler Landshut
★ ★ ★ ★ ★
von Poll Immobilien

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NAHMENLE
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Az elso benyomás

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 Kamerasysteme, 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 Bahnansbindung 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/>

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com