

Moosburg an der Isar

# Più spazio. Più possibilità. Più efficienza: classe energetica A+ inclusa in una posizione perfetta.

Codice oggetto: 25085058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 625 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>25085058</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 210 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>
<b>Vani</b>	<b>7</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>5</b>
<b>Bagni</b>	<b>3</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2014</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x Garage, 4 x Altro</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>1.365.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Come nuovo</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Superficie lorda</b>	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Consumo energetico	<b>7.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.03.2030</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A+</b>
Fonte di alimentazione	<b>Elettrico</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2014</b>

Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



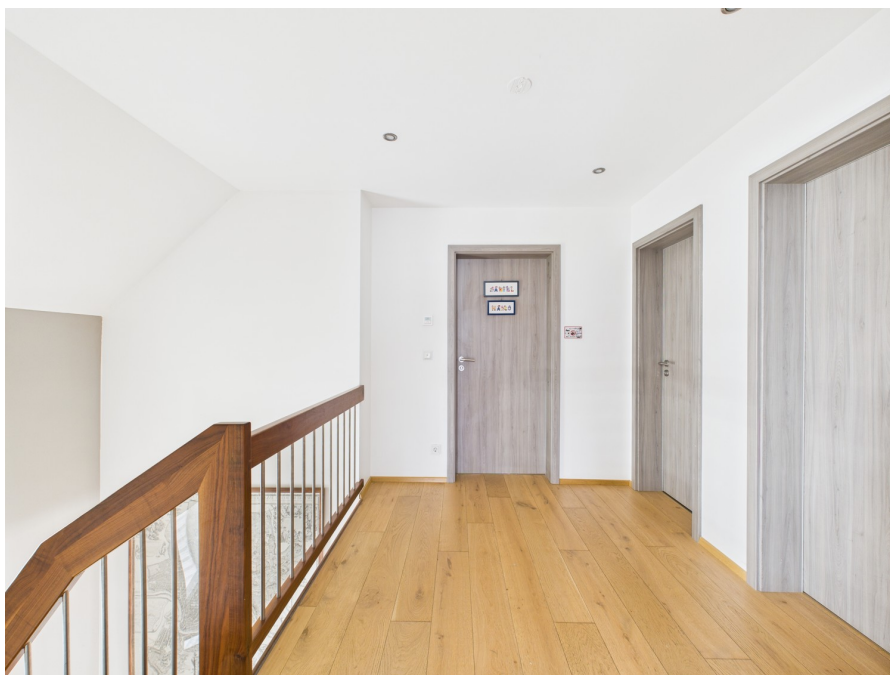
Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

## La proprietà

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.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
TOP 100  
2024  
Branche: Technologieunternehmen  
03025  
Frankfurt/Opfermannkloster

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

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

Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar**

## Una prima impressione

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/>

**Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar**

## **Dettagli dei servizi**

### **Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Baujahr 2014, sehr gepflegter, neuwertiger Zustand**
- \* **Ca. 210?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen + ca. 105?m<sup>2</sup> 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**

**Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 7.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Codice oggetto: 25085058 - 85368 Moosburg an der Isar**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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