Moosthenning

Ein Refugium mit Weitblick! Großzügiges Landhaus auf traumhaftem Parkgrundstück

Objektnummer: 26085101



KAUFPREIS: 865.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3360 m²

Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Auf einen Blick

Objektnummer	26085101
Wohnfläche	ca. 300 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1995
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	865.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	89.41 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.10.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Die Immobilie





Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Die Immobilie





Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Die Immobilie





Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Die Immobilie





Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

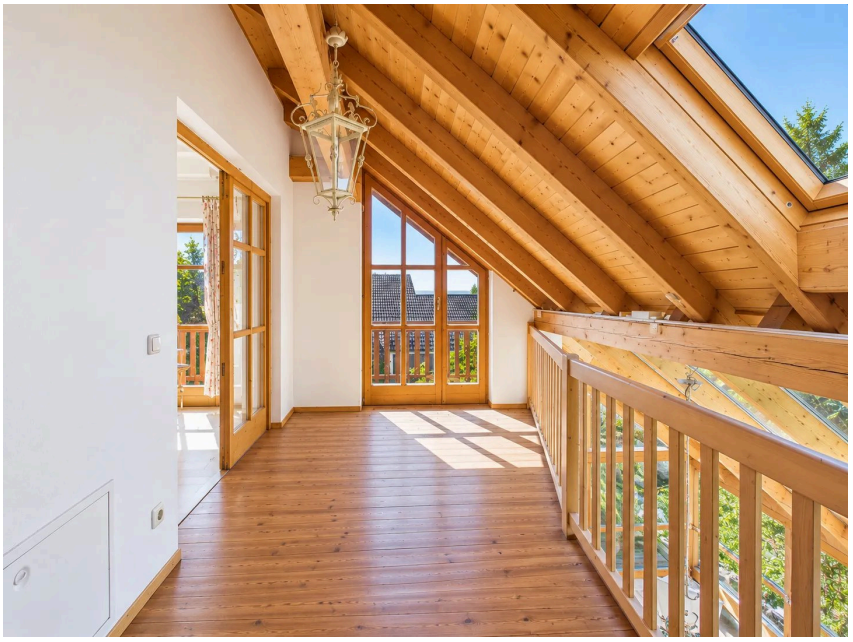
Die Immobilie





Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Die Immobilie





Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Die Immobilie





Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Die Immobilie





Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

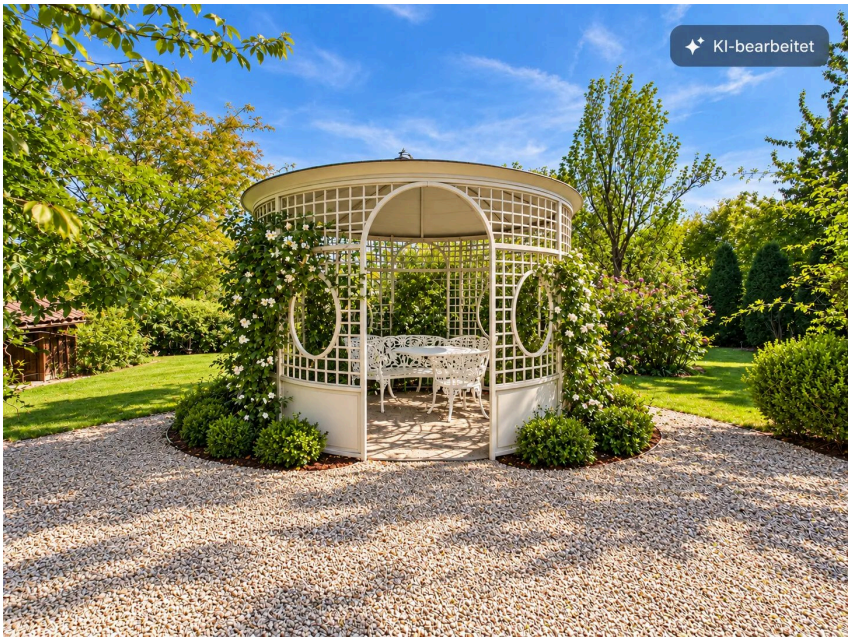
Die Immobilie





Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Die Immobilie





Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

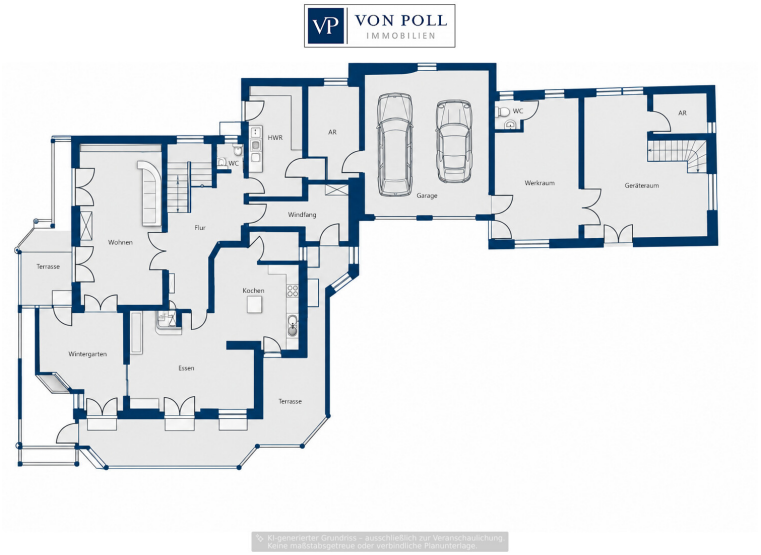
Die Immobilie

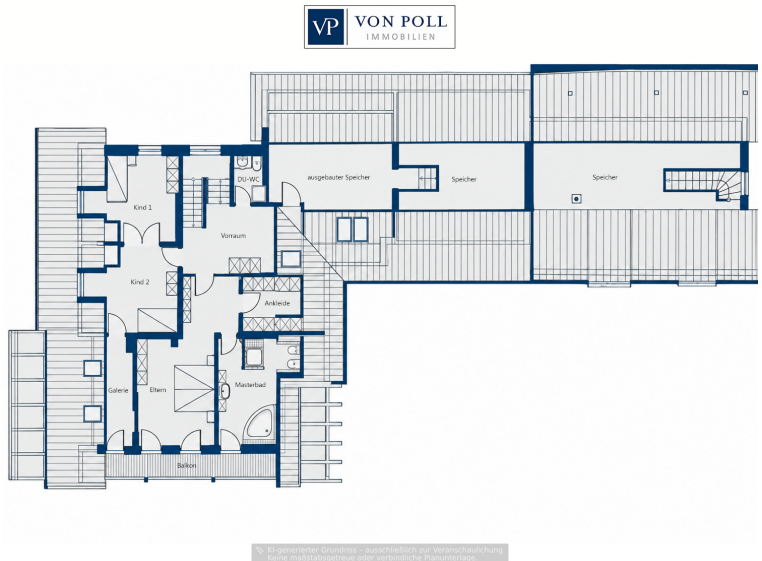


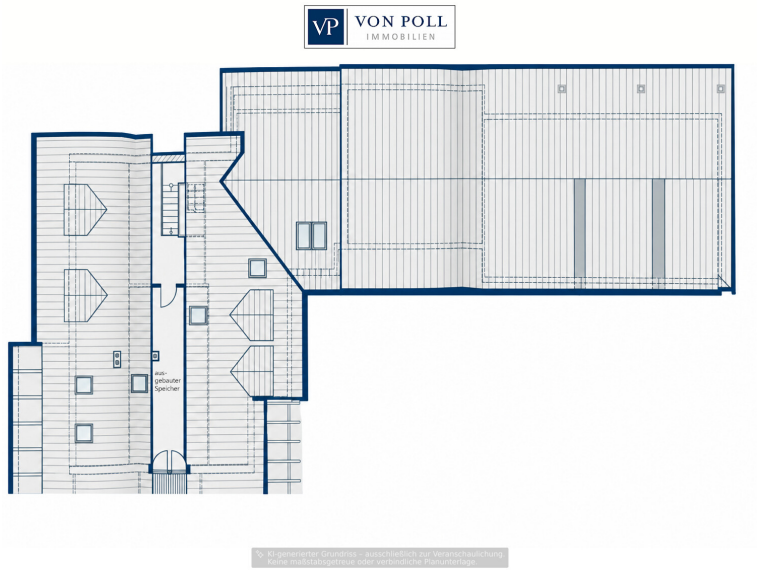


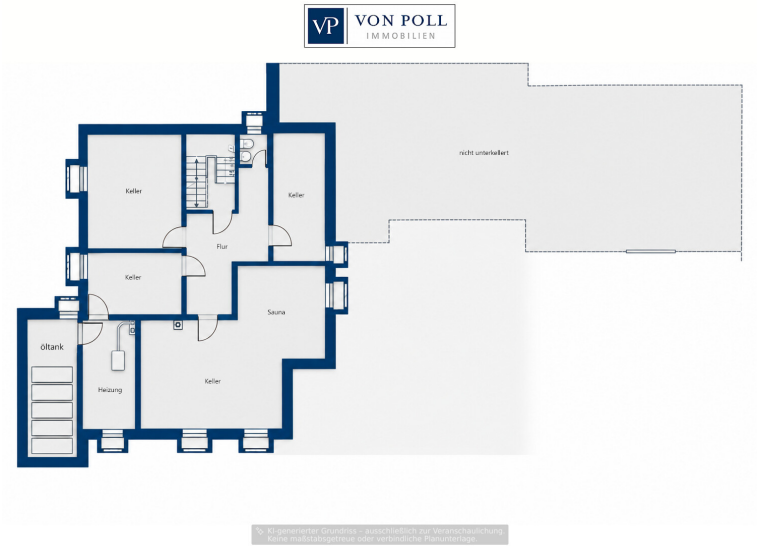
Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Ein erster Eindruck

Ein Anwesen, das begeistert – Großzügiges Landhaus mit parkähnlichem Grundstück und traumhaftem Blick über das Isartal!

In herrlicher Höhenlage von Moosthenning präsentiert sich dieses außergewöhnliche Landhaus auf einem beeindruckenden, rund 3.400 m² großen Grundstück. Umgeben von einer parkähnlichen Gartenlandschaft und mit einem traumhaften Blick über das Isartal vereint dieses Anwesen Großzügigkeit, Privatsphäre und naturnahes Wohnen auf besondere Weise.

Das 1994 errichtete und 2004 renovierte Wohnhaus begeistert mit rund 300 m² Wohnfläche, acht Zimmern und einem durchdachten Raumkonzept, das vielfältige Wohnmöglichkeiten eröffnet. Hochwertige Parkettböden, klassische Holzfenster und ein gemütlicher Kaminofen unterstreichen den charmanten Landhausstil und schaffen eine warme, einladende Wohnatmosphäre.

Ein absolutes Highlight ist der großzügige, beheizte Wintergarten mit eindrucksvoller Galerie. Lichtdurchflutet und offen gestaltet, entsteht hier ein besonderer Wohlfühlort, der das Wohnen harmonisch mit der umliegenden Natur verbindet.

Fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer bieten reichlich Platz für die ganze Familie. Der separate Elternbereich mit eigenem Masterbad und Ankleide verspricht zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Eine Sauna, die Küche mit praktischer Speisekammer sowie großzügige Nebenflächen runden das Raumangebot ab.

Ein wahres Paradies erwartet Sie im Außenbereich: Der liebevoll angelegte, parkähnliche Garten mit seltenem Baumbestand, einer charmanten Orangerie und herrlichen Rückzugsorten begeistert durch seine außergewöhnliche Weitläufigkeit. Der unverbaubare Charakter der Höhenlage und der traumhafte Ausblick verleihen diesem Anwesen seinen ganz besonderen Reiz.

Eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Garagen- und Werkstattanbau bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Anwesen für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen – mit viel Platz, herrlicher Natur und einem Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert!

Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Ausstattung und Details

Highlights der Immobilie
* Repräsentatives Landhaus mit besonderem Charme und Charakter
* Traumhafte Höhenlage mit herrlichem Panoramablick über das Isartal
* Beeindruckendes, ca. 3.400 m² großes, parkähnliches Grundstück
* Großzügige Wohnfläche von ca. 300 m² mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 geräumige Schlafzimmer
* Lichtdurchfluteter, beheizter Wintergarten mit eindrucksvoller Galerie
* Weitläufige Gartenlandschaft mit seltenem und altem Baumbestand
* Charmante Orangerie als besonderes Highlight der Außenanlage
* Separater Elternbereich mit Masterbad und eigener Ankleide
* Private Sauna für entspannte Wellnessmomente
* Gemütlicher Holzkaminofen für behagliche Stunden
* Hochwertige Parkettböden und klassischer Landhauscharakter
* Großzügige Küche mit praktischer, angrenzender Speisekammer
* Doppelverglaste Holzfenster unterstreichen den traditionellen Stil
* Doppelgarage sowie zusätzlicher Garagen- und Werkstattanbau
* Zwei Wasserzisternen mit insgesamt 10.000 Litern Fassungsvermögen
* Baujahr 1994 – umfangreiche Renovierung im Jahr 2004
*nÖlheizung mit erneuertem Brenner aus dem Jahr 2014
* Außergewöhnliche Privatsphäre und herrliche Rückzugsmöglichkeiten
* Ideales Anwesen für Familien mit gehobenen Platzansprüchen
* Eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Natur und traumhafter Aussicht

Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Alles zum Standort

Moosthenning präsentiert sich als ruhiger, wohnorientierter Standort mit ländlichem Charakter und zugleich guter Anbindung an die wirtschaftsstarke Region rund um Dingolfing. Die Nähe zu wichtigen Arbeitsplätzen, die solide Straßenanbindung über die A92 sowie das insgesamt überschaubare, gepflegte Umfeld schaffen ein verlässliches Fundament für familienorientiertes Wohnen. Wer Wert auf Beständigkeit, kurze Wege im Alltag und ein angenehmes Wohnumfeld legt, findet hier einen Standort mit klarer Ausrichtung auf Lebensqualität und Zukunftssicherheit.

Im Ort und in den angrenzenden Bereichen zeigt sich ein Umfeld, das besonders für Familien attraktiv ist: Die ruhige Lage, das gewachsene nachbarschaftliche Miteinander und die Nähe zu den Versorgungs- und Bildungsangeboten der Region verbinden ländliche Gelassenheit mit praktischer Alltagstauglichkeit. So entsteht ein Wohnumfeld, das Kindern Raum zum Aufwachsen bietet und Eltern zugleich ein gutes Gefühl von Verlässlichkeit vermittelt.

Für den Familienalltag stehen in angenehmer Nähe mehrere Einrichtungen zur Verfügung. Ein Spielplatz ist gut erreichbar, ein weiterer ebenso; ergänzend laden nahe Grünflächen sowie weitere Parks zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein. Auch sportliche Angebote befinden sich im nahen Umfeld und sind bequem erreichbar, was aktive Freizeitgestaltung unkompliziert macht. Für die tägliche Stärkung sorgt mit dem Gasthof Ismair ein gut erreichbares Restaurant. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls angenehm angebunden: Eine Zahnarztpraxis liegt in der Nähe, weitere Ärzte und Apotheken sind im erweiterten Umfeld erreichbar. Im Bildungsbereich profitieren Familien von mehreren Kindergärten und Schulen in der Region; die Grundschule Moosthenning ist gut erreichbar, weitere Schulen und Betreuungseinrichtungen in Dingolfing ergänzen das Angebot. Auch die Anbindung ist familienfreundlich: Die Bushaltestelle Thürnthenning liegt nur wenige Minuten entfernt, Oberviehmoos und Großweiher sind ebenfalls rasch erreichbar. Zudem sind die nächste Autobahnauffahrt sowie der Bahnhof Gottfrieding gut angebunden.

Insgesamt bietet Moosthenning für Familien ein ruhiges, gut angebundenes Wohnumfeld mit verlässlicher Infrastruktur, angenehmer Nähe zu Bildung, Freizeit und Versorgung sowie einem klaren Fokus auf entspanntes, alltagstaugliches Wohnen.

Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26085101 - 84164 Moosthenning

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com