Moosburg

# Ein schönes Stück Zuhause – Doppelhaushälfte in Moosburg

*Objektnummer: 26085119*



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 203 m²

Objektnummer: 26085119 - 85368 Moosburg


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

Objektnummer: 26085119 - 85368 Moosburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26085119 |
| Wohnfläche | ca. 114 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2004 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 495.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Fertigteile |
| Nutzfläche | ca. 52 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26085119 - 85368 Moosburg

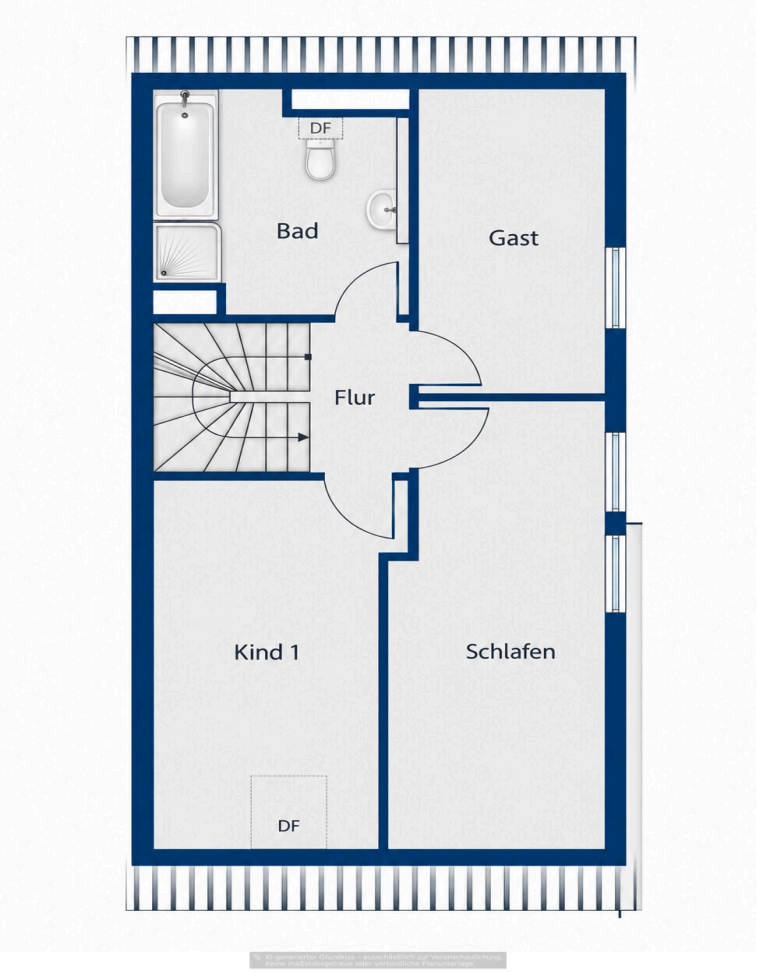
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 88.6 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 13.09.2031 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2004 |

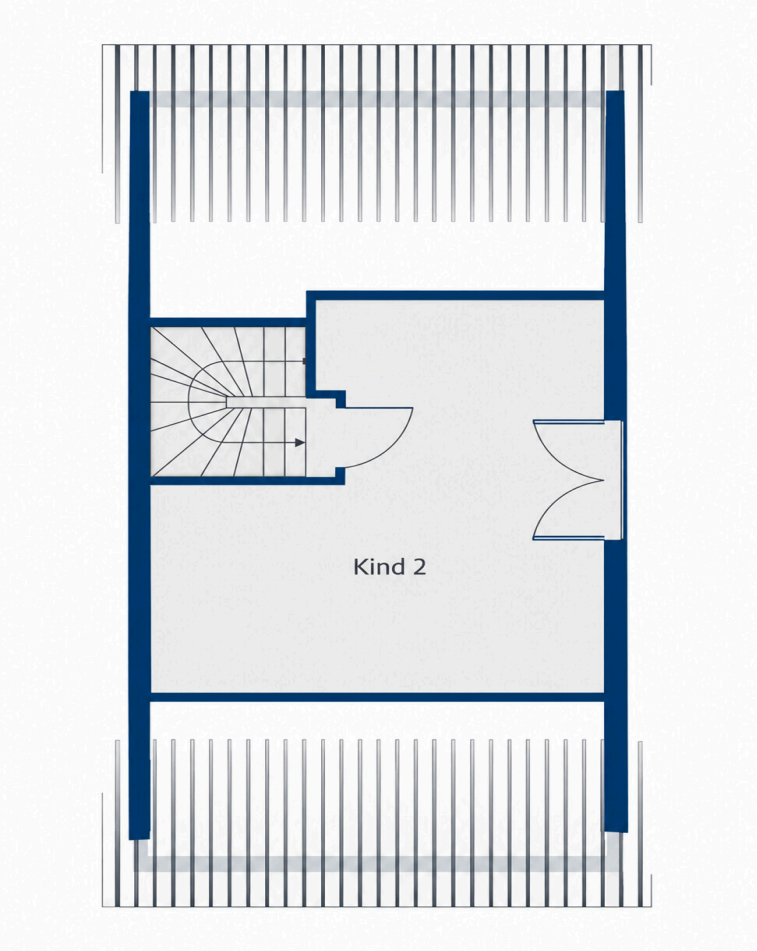
Objektnummer: 26085119 - 85368 Moosburg

# Grundrisse

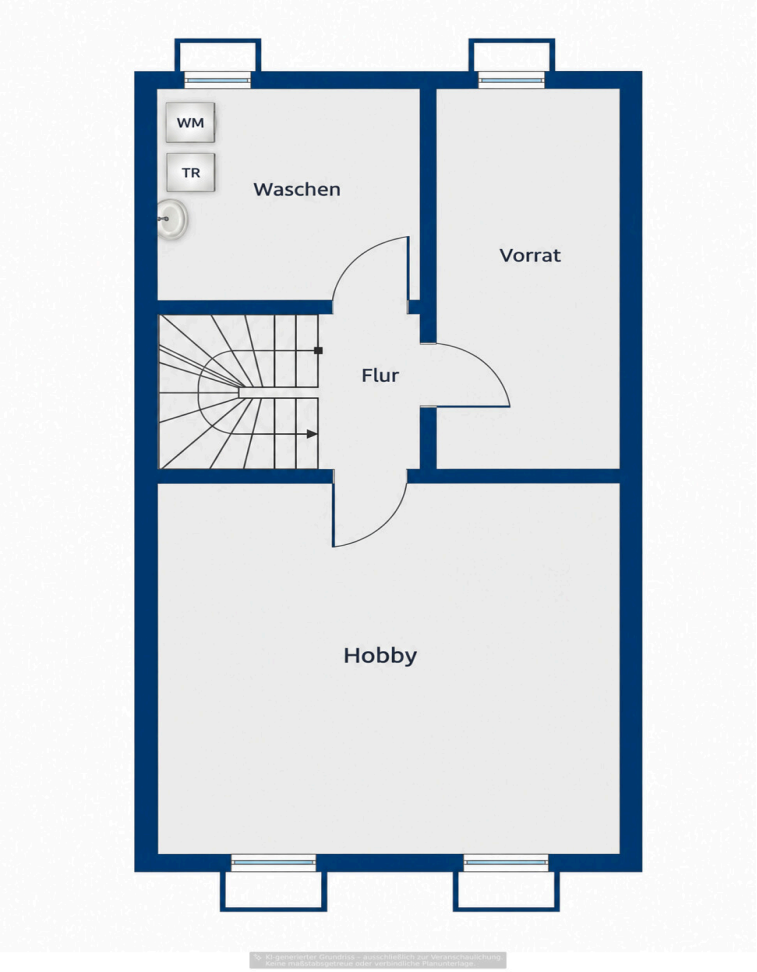





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.




Ki-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.




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: 26085119 - 85368 Moosburg

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2004 bietet auf rund 114 m² Wohnfläche ein angenehmes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, eigenem Garten und einer zeitgemäßen technischen Ausstattung.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus eine freundliche und einladende Atmosphäre. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und die schönen Lichtverhältnisse überzeugt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Die separate Küche sowie ein 2018 modernisiertes Duschbad ergänzen diese Wohnebene auf praktische Weise.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das helle Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche bietet zusätzlichen Komfort. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiterer großzügiger Raum, der sich beispielsweise als Homeoffice, Jugendzimmer oder persönlicher Rückzugsbereich anbietet.

Besonders schön präsentiert sich der Garten mit seinen angelegten Hochbeeten, gemütlichen Sitzmöglichkeiten und einer angenehmen Privatsphäre. Hier lässt sich die Freizeit im eigenen Grünen genießen, ohne dass ein großer Pflegeaufwand entsteht.

Auch in technischer Hinsicht hat die Immobilie einiges zu bieten. Die Gasheizung wurde 2018 erneuert. Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (9,46 kWh), ein Glasfaseranschluss sowie eine Wallbox in der Garage ergänzen die Ausstattung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit mehreren Kellerräumen, einem Hauswirtschaftsbereich und zusätzlichen Abstellmöglichkeiten reichlich praktischen Stauraum. Eine Garage mit direktem Zugang zum Garten sowie ein weiterer Stellplatz vervollständigen das Angebot.

Insgesamt eine ansprechende Doppelhaushälfte, die mit einer gelungenen Raumaufteilung, einem schönen Garten und einer soliden Ausstattung überzeugt – ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in Moosburg an der Isar suchen.

Objektnummer: 26085119 - 85368 Moosburg

# Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Attraktive Doppelhaushälfte in Moosburg an der Isar
* Ideales Zuhause für Familien und Paare mit Wunsch nach den eigenen vier Wänden
* Durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Helle, freundliche Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre
* Großzügiger Wohn- und Essbereich als Mittelpunkt des Familienlebens
* Platz für individuelle Wohnideen und persönliche Gestaltung
* Eigener Gartenbereich für entspannte Stunden im Freien
* Terrasse als Erweiterung des Wohnraums
* Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied
* Vielseitig nutzbare Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice
* Wohnkomfort auf mehreren Ebenen
* Attraktive Wohnlage in der beliebten Stadt Moosburg
* Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten
* Verkehrsgünstige Lage zwischen Landshut, Freising und München
* Hoher Freizeit- und Erholungswert durch die reizvolle Umgebung

Objektnummer: 26085119 - 85368 Moosburg

# Alles zum Standort

Moosburg an der Isar präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort im wirtschaftlich starken Einzugsgebiet zwischen München und Landshut. Die Stadt verbindet eine verlässliche Infrastruktur mit einer angenehmen, bodenständigen Lebensqualität und profitiert von der guten Anbindung an Bahn und Straße sowie der Nähe zu wichtigen Arbeitsmärkten der Region. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Alltagstauglichkeit, Stabilität und eine langfristig solide Perspektive harmonisch zusammenführt.

Im Stadtbild zeigt sich Moosburg als gewachsener Ort mit familienfreundlichem Charakter und einem ausgewogenen Mix aus Ruhe, Versorgung und guter Erreichbarkeit. Gerade für Haushalte, die Wert auf kurze Wege, ein überschaubares Umfeld und eine verlässliche Nachbarschaft legen, bietet die Lage ein stimmiges Gesamtbild. Die Kombination aus regionaler Stärke und angenehmer Wohnatmosphäre unterstreicht den nachhaltigen Reiz des Standorts.

Besonders überzeugend ist die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Lebens und zu Angeboten, die den Familienalltag spürbar erleichtern. Die Integrative Kindertageseinrichtung „InKiMo“ der Lebenshilfe Freising e.V. liegt nur etwa 3 Minuten zu Fuß entfernt, während weitere Kindergärten in komfortabler Nähe erreichbar sind. Auch die Georg-Hummel-Mittelschule befindet sich in gut erreichbarer Nähe; die Theresia-Gerhardinger-Grundschule ist ebenfalls gut erreichbar, das Karl-Ritter-von-Frisch-Gymnasium ebenso. Für Bewegung und gemeinsame Freizeit stehen Spielplätze in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, ebenso der TSV Moosburg. Ergänzt wird das Umfeld durch gepflegte Grün- und Begegnungsorte wie den Stalag-Gedenkplatz sowie weitere Parkflächen, die gut erreichbar sind. Im Alltag sorgen zudem Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Norma und Edeka Huber für kurze Wege. Auch gastronomische Angebote wie das Restaurant TSV Sportheim, Grundner’s oder die Bäckerei Wiesender liegen angenehm nah, während die Bushaltestellen Sudetenlandstraße, Josef-Seliger-Platz und Birkenstraße die Mobilität zusätzlich stärken.

Für Familien ergibt sich damit ein Standort, der verlässliche Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und ein lebenswertes Umfeld auf überzeugende Weise vereint.

Objektnummer: 26085119 - 85368 Moosburg

# 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: 26085119 - 85368 Moosburg

# 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