

Moosburg a.d. Isar

# Familienidyll in Moosburg – Hochwertige, großzügige Doppelhaushälfte in Top-Lage

????????? ??????????: 24085097

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 182,19 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 353 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ??? ??????

|                       |                           |                       |                                                                        |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 24085097                  | ????? ???????         | 795.000 EUR                                                            |
| ???????????           | ca. 182,19 m <sup>2</sup> | ???????????           | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ?????????????? ?????      |                       |                                                                        |
| ?????????             | 7                         |                       |                                                                        |
| ????????????? ???     | 5                         |                       |                                                                        |
| ??????????            |                           | ????? ??????????????  | 2019                                                                   |
| ??????????            | 2                         | ?????????             | ???????                                                                |
| ????? ??????????????  | 2000                      | ??????????????        |                                                                        |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????????         | ????????????????????? | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                 |
|                       | ?????? ??????????????,    | ??????                |                                                                        |
|                       | 1 x ???????               | ????????              | ?????????, WC                                                          |
|                       |                           |                       | ?????????????, ??????,                                                 |
|                       |                           |                       | ??????????                                                             |

????????? ???? ?????

|                  |            |                  |               |
|------------------|------------|------------------|---------------|
| ?????????        | ?????????  | ?????????????    | VERBRAUCH     |
| ?????????        | ?????????  | ?????????        |               |
| ???? ???? ?????  | ?????      | ??????           | 57.98 kWh/m²a |
| ???????????      | 06.12.2034 | ?????????????    |               |
| ???????????????? |            | ?????????????    |               |
| ?????? ???       |            | ?????????????    | B             |
| ???? ???? ?????  | ?????      | ?????????????    |               |
|                  |            | ?????????        |               |
|                  |            | ???? ???? ?????  | 2000          |
|                  |            | ???????? ?? ??   |               |
|                  |            | ?????????????    |               |
|                  |            | ???????????????? |               |



???????? ??????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ?????????



???????? ??????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ?????????





???????? ??: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ???????



???????? ??????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ?????????





???????? ??: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ???????



??????? ?????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ????????





???????? ?????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ???????



???????? ?????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ???????





???????? ??: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ?????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

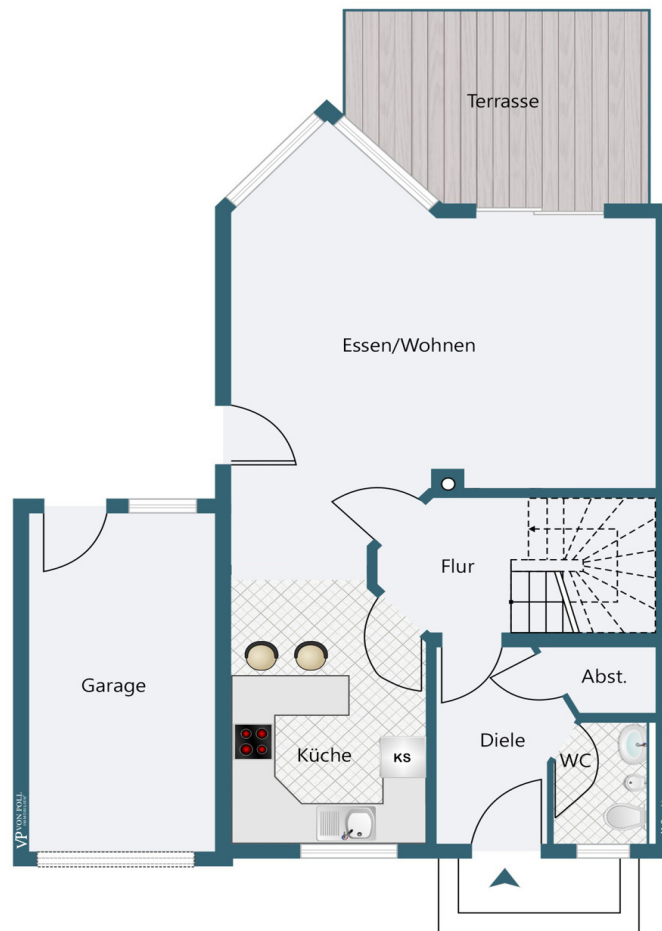
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

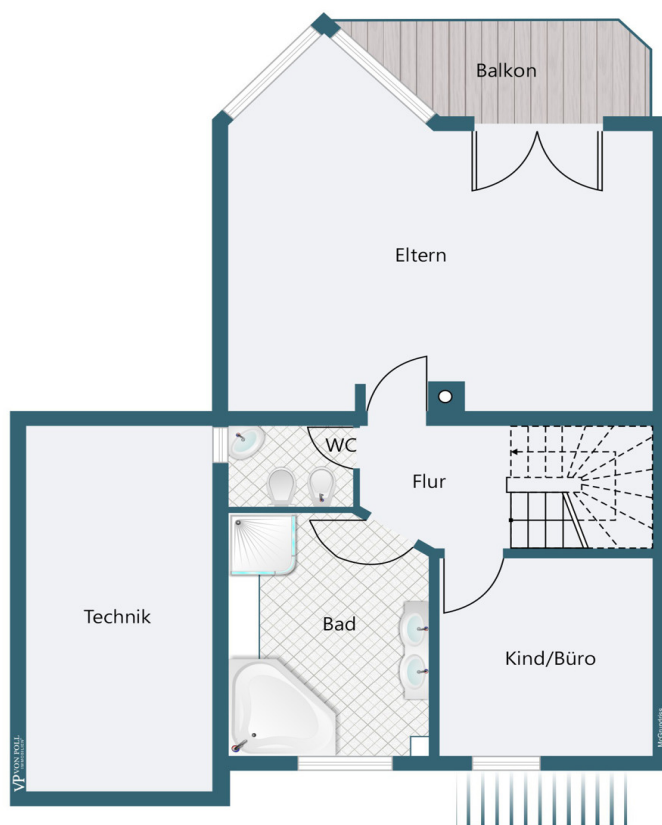
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

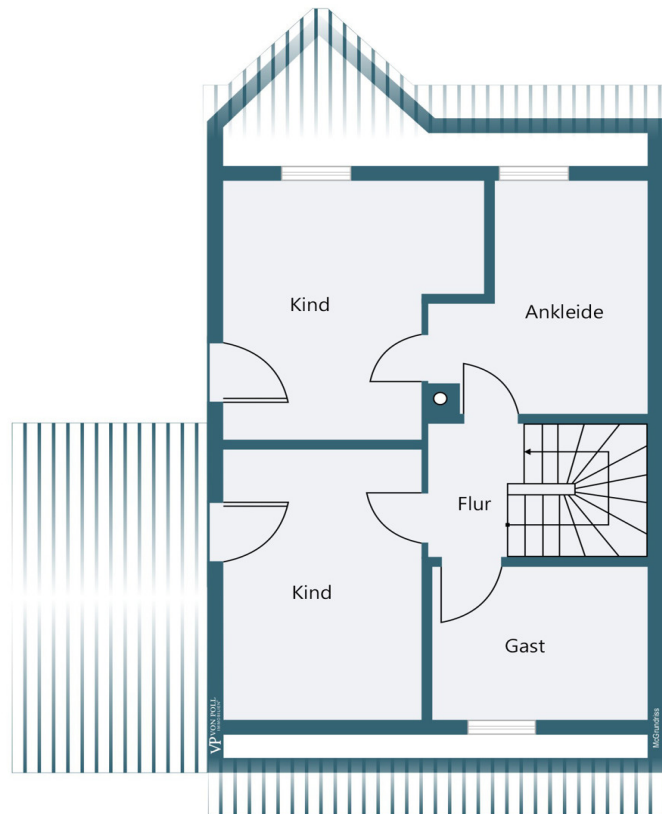
????????? ??????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

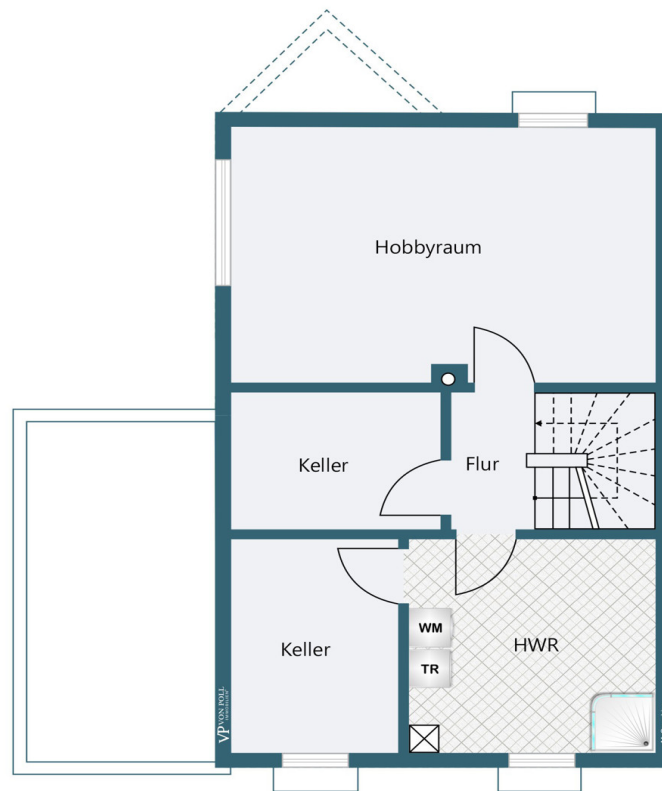
???????













??????? ???????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

## ??? ?????? ??????????

Diese charmante Doppelhaushälfte in Moosburg an der Isar bietet alles, was das Herz begehrt – perfekt für Familien, die ein neues Zuhause suchen. In einer ruhigen und beliebten Siedlungslage gelegen, erreichen Sie den Bahnhof bequem in nur 10 Minuten zu Fuß, wodurch sich eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte ergibt. Das 2000 erbaute Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über vier Stockwerke, die optimal genutzt wurden. Mit ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 353 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus ausreichend Platz für Ihre Familie. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss schafft eine einladende Atmosphäre. Ein Kaminanschluss ermöglicht die Installation eines Schwedenofens für gemütliche Winterabende. Insgesamt stehen fünf Schlafzimmer zur Verfügung, die sich ideal für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice eignen. Das Dachgeschoss beeindruckt mit seinem Sichtdachstuhl und den hübschen Gauben, die dem Raum eine besondere Behaglichkeit verleihen. Der liebevoll angelegte und eingewachsene Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage und zwei Außenstellplätze bereit. Die Heizung wurde 2019 modernisiert, sodass das Haus technisch auf dem neuesten Stand ist. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht einen schnellen Einzug. Die freundliche Nachbarschaft und die positive Entwicklung von Moosburg machen diesen Standort besonders attraktiv. Eine erstklassige Verkehrsanbindung rundet das Angebot ab. Diese Doppelhaushälfte kombiniert ein gemütliches Ambiente mit praktischen Vorzügen – ein Zuhause, das rundum überzeugt!

??????? ?????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

???????????????? ???? ?????????

#### Highlights der Immobilie

- \* Toplage in Moosburg: Ruhige, familienfreundliche Siedlung – fußläufig nur 10 Minuten zum Bahnhof
- \* Großzügige Wohnfläche: Ca. 182m<sup>2</sup> auf vier Ebenen – viel Platz für die ganze Familie
- \* 5 Schlafzimmer: Flexibel nutzbar für Kinder, Gäste oder Homeoffice
- \* Offener Wohnbereich: Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Kaminanschluss für Schwedenofen
- \* Charmantes Dachgeschoss: Sichtdachstuhl und Gauben für behagliches Wohnen
- \* Gepflegter Garten: Eingewachsen, liebevoll angelegt – ideal zum Entspannen
- \* Komfortables Parken: Einzelgarage plus zwei Außenstellplätze
- \* Moderne Technik: Heizungsmodernisierung 2019
- \* Inklusive hochwertiger Einbauküche
- \* Attraktiver Standort: Positive Stadtentwicklung und exzellente Verkehrsanbindung

??????? ?????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

??? ??? ??? ???????????

Moosburg an der Isar ist eine lebendige und aufstrebende Kleinstadt im Herzen Bayerns, die ihren Bewohnern eine perfekte Kombination aus Tradition und Moderne bietet. Mit ihrer reichen Geschichte, charmanten Altstadt und einer starken Gemeinschaft hat sich Moosburg zu einem begehrten Wohnort entwickelt. Die Stadt begeistert mit einem vielfältigen und lebendigen Vereinsleben, das Jung und Alt gleichermaßen anspricht. Ob Sport, Kultur oder Soziales – in Moosburg finden Sie zahlreiche Möglichkeiten, sich zu engagieren und schnell Anschluss zu finden. Besonders Familien schätzen die vielen Freizeitangebote sowie die enge Gemeinschaft in den unterschiedlichen Vereinen. Die hervorragende Infrastruktur macht Moosburg zu einem idealen Lebensmittelpunkt. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Stadt zahlreich vertreten, während die Nähe zu München, Freising und Landshut eine ideale Anbindung für Pendler bietet. Mit dem Bahnhof, der in wenigen Minuten erreichbar ist, und der Autobahn A92 sind sowohl die Metropolregion als auch der Flughafen München schnell erreichbar. In den letzten Jahren hat Moosburg eine tolle Entwicklung durchlaufen, was sich in modernen Wohnprojekten, neuen Gewerbeansiedlungen und einem erweiterten kulturellen Angebot widerspiegelt. Gleichzeitig bleibt der ursprüngliche Charme der Stadt erhalten – mit ihrer historischen Altstadt, idyllischen Spazierwegen entlang der Isar und dem einladenden Wochenmarkt, der das Herzstück der Gemeinde bildet. Moosburg ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Ort, an dem Sie sich sofort zuhause fühlen. Hier wird Tradition großgeschrieben, ohne auf Innovation und Fortschritt zu verzichten. Eine Stadt, die lebt und wächst und gleichzeitig Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität bietet.



??????? ?????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.98 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24085097 - 85368 Moosburg a.d. Isar

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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