

Ch.Schülke-Immobilien; Familienfreundliches Reiheneckhaus in bevorzugter Lage von Moosburg

Reiheneckhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HK0112
Adresse:	DE-85368 Moosburg Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	485.000,00 EUR
Courtage / Provision:	2,38 % incl. 19 % gesetzl. MwSt
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 111 m ²
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Balkons:	2
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 165 m ²
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuierung:	Gas
Bodenbelag:	Granit, Laminat, Parkett
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster

Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Holz

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1994
Zustandsart:	teilweise renovierungsbedürftig

1.6. Verwaltung

vermietet:	ja
verfügbar ab:	nach Absprache

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	30.10.2023
gültig bis:	29.10.2033
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 120,77 kWh/(m²a)

1.8. Beschreibung im Detail

Dieses familienfreundliche Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage bietet eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Auf ca. 111,25 m² Wohnfläche über 3 Ebenen verteilen sich 4 Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein separates Gäste-WC, zwei Balkone sowie eine sonnige Terrasse.

Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoss:

Heller, offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse mit separater Küche welche ideal geschnitten ist für eine moderne Einbauküche.

Praktisches Gäste-WC im Eingangsbereich.

Eine Treppe mit Holzbelag verbindet die einzelnen Etagen miteinander.

Obergeschoss:

Ein großes Schlafzimmer/Kinderzimmer sowie ein kleineres Kinderzimmer, beide mit Zugang zum Balkon, bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Auf der gleichen Etage befindet sich ein Tageslichtbad mit Badewanne – perfekt für Familien.

Dachgeschoss:

Ein weiteres großzügiges Schlafzimmer und ein kleineres Zimmer, perfekt als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer überzeugen mit einer angenehmen Raumhöhe und Zugang zum zweiten Balkon. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne komplettiert das familienfreundliche Angebot.

Kellergeschoss:

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet viel Stauraum. Hier finden Sie einen großen beheizten Hobbyraum, einen praktischen Vorratsraum sowie einen Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Der Außenbereich überzeugt durch eine sonnige Terrasse. Der kleine Gartenanteil ist über den Aussenbereich erreichbar. Zwei Außenstellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab.

1.9. Beschreibung der Lage

Toplage in Moosburg, verkehrsberuhigt (nur Anlieger), Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie die Moosburger City sind in wenigen Gehminuten zu erreichen, ebenso der nahe gelegene Bahnhof mit guter Zugverbindung (MVG) zum Flughafen bzw. Freising/München Hbf. Mit dem Auto erreicht man in ca. 8 Minuten die BAB 92 und in ca. 20 Autominuten den Flughafen.

Moosburg bietet einen hohen Kultur- und Freizeitwert. Die liebens- und lebenswerte Drei-Rosen-Stadt lässt durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote keine Wünsche offen. Die gute Infrastruktur sowie die reizvolle Lage zwischen Isar- und Amperauen sorgen dafür, dass immer mehr junge Familien hier eine neue Heimat finden.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

Massive Ziegelbauweise, Holzfenster, Gas-Zentralheizung, Fliesen, Parkett. Laminat, Granit

1.11. Details zur Provision

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

1.12. Weitere Informationen

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie



Terrasse



kleiner Garten



Eingang



Wohnbereich



Wohn/Essbereich



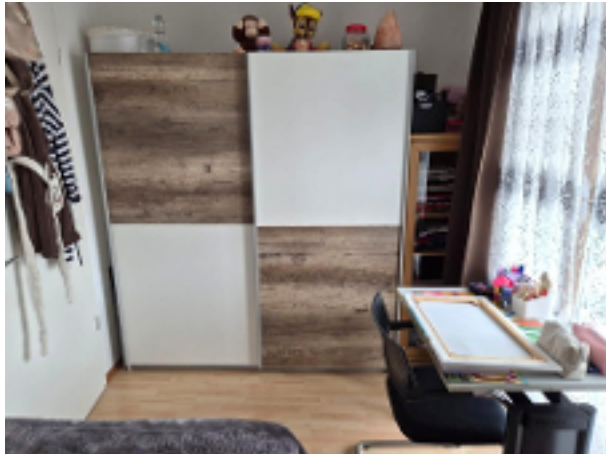
Küche



Gäste-WC



Kinderzimmer mit ...



...guten Stellflächen



Kinderzimmer/Büro DG



Schlafzimmer DG



Kinderzimmer DG

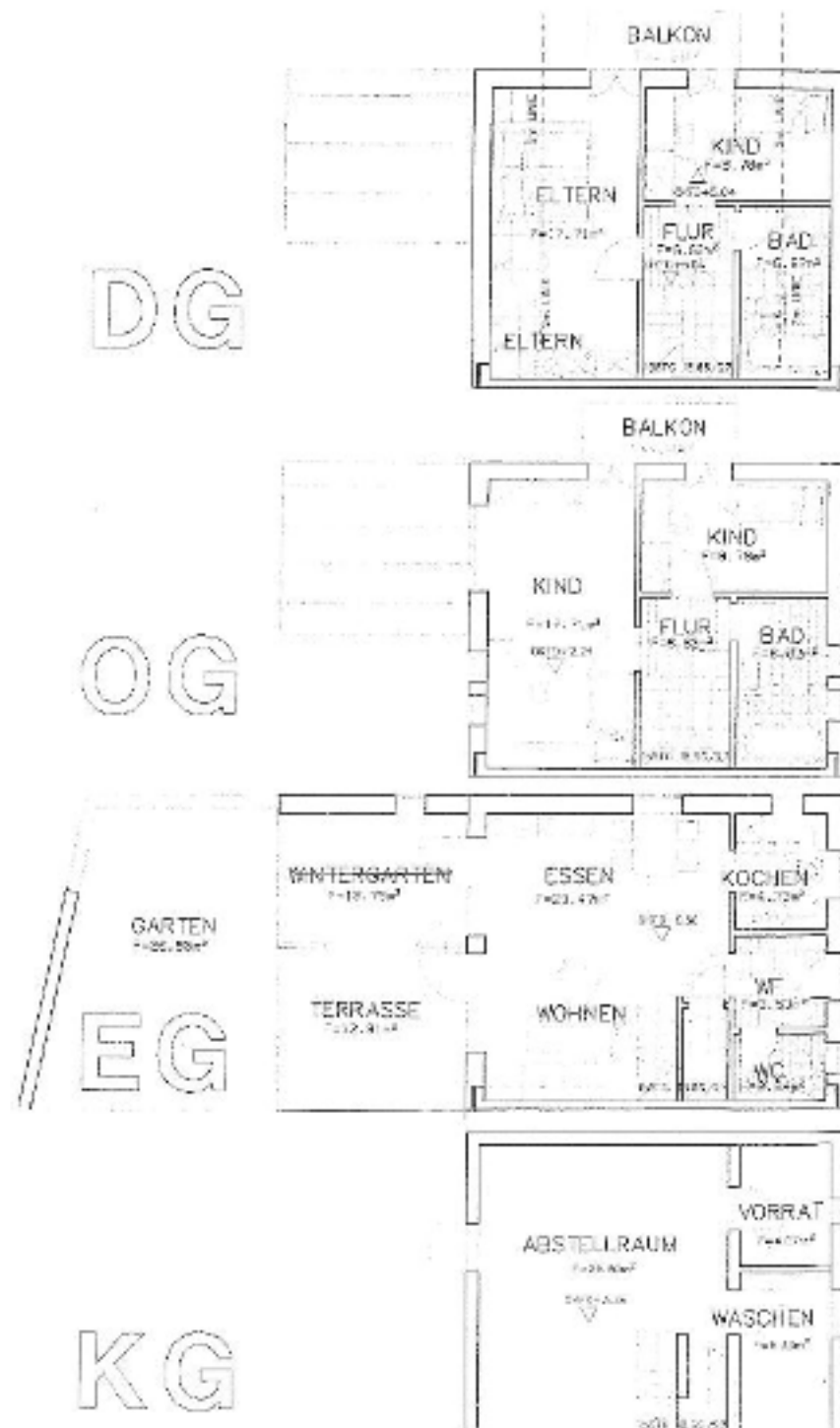


Bad mit Wanne DG



Hobbyraum

3. Grundrisse



4. Agentur

4.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Schülke Immobilien
Adresse:	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Freising
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
USt-IdNr:	DE 174 811 651
Vertretungsberechtigter:	Frau Christine Schülke
Webseite:	www.schuelke-immobilien.de

4.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com