Hallbergmoos / Goldach

Stilvolle Villa mit Wohlfühlgarantie

CODE DU BIEN: 25185001

www.von-poll.com

SURFACE HABITABLE: ca. 187 m^2 • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 408 m^2

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25185001
Surface habitable	ca. 187 m²
Pièces	6.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2006

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 96 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.05.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	84.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

La propriété

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

La propriété

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

La propriété

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

La propriété

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

La propriété

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

La propriété

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

La propriété

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Une première impression

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause: Eine stilvolle Villa mit Wohlfühlgarantie Willkommen in dieser eleganten und charmanten Villa, die auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 187 m² Raum für Komfort, Individualität und ein repräsentatives Ambiente bietet. Liebevoll gestaltet und hochwertig ausgestattet, verspricht dieses Zuhause eine perfekte Mischung aus Eleganz und Funktionalität. Bereits beim Betreten wird klar: Diese Villa wurde mit viel Hingabe gepflegt und modernisiert. Die lichtdurchfluteten und großzügig geschnittenen Räume bieten Platz für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Die Schlafzimmer laden zur individuellen Gestaltung ein und die modern ausgestatteten Bäder lassen keine Wünsche offen. Das Herzstück des Hauses ist die exklusive, offene Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten. Sie verbindet sich harmonisch mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich – ein idealer Ort für gemütliche Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden. Die sonnige Terrasse und der liebevoll gestaltete Garten laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Genießen Sie hier die Ruhe und entspannen Sie in einer idyllischen Umgebung. Auf dem 408 m² großen Grundstück befinden sich außerdem eine Garage mit elektrischem Tor sowie zwei weitere Parkplätze. Das Untergeschoss bietet mit zwei vollständig nutzbaren Hobbyräumen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Fitnessraum, Heimkino oder Kreativwerkstatt – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Große Fenster und Lichthöfe sorgen in den beiden Kellerräumen für Wohnraumatmosphäre. Ein Hauswirtschaftsraum sowie zusätzliche Abstellflächen runden das Angebot ab. Diese Villa vereint Stil, Komfort und Funktionalität in perfekter Harmonie. Überzeugen Sie sich selbst und machen Sie dieses Schmuckstück zu Ihrem neuen Zuhause! Der Preisrahmen liegt bei rund 1,3?Mio.?€ – ein realistischer Wert für Lage, Ausstattung und Zustand dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Détails des commodités

* Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
* Badezimmer mit Dampfdusche, Eckbadewanne und Balkon
* zwei hochwertig ausgebaute Kellerräume mit großen Fenstern & Lichthöfen
* Fußbodenheizung, einzeln regulierbar
* Hochwertige Feinsteinzeug- und Granitböden
* Solaranlage zur Warmwassergewinnung
* Neue Gastherme (2019) auf praktischen Rollen
* Entkalkungsanlage

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Tout sur l'emplacement

Die Villa liegt in Goldach, einem charmanten Teil von Hallbergmoos, nur einen Katzensprung von München entfernt. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen macht diesen Standort besonders attraktiv. Diese ruhige und grüne Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen Natur und urbaner Anbindung. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A92 und A9 sowie den nahen S-Bahn-Anschluss erreichen Sie München, den Flughafen oder die umliegenden Regionen schnell und bequem. Goldach ist der ideale Wohnort für alle, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2026. Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com