

Mauern

Solide Basis für Handwerker – Haus mit Potenzial in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25185004



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 129,61 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 494 m²

??????? ?????????: 25185004 - 85419 Mauern

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

???????? ?????????: 25185004 - 85419 Mauern

?? ??? ??????

???????? ?????????	25185004
???????????	ca. 129,61 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	4
????????????? ???	3
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1960
?????? ?????????????	1 x ????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ???????

????? ???????	349.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2003
?????????	????????
?????????????	
?????????????????????	ca. 40 m ²
??????	
????????	?????????, ??????, ??????????

??????? ???????: 25185004 - 85419 Mauern

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

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	ELECTRICITY	?????? ?????? ??????????	278.50 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	14.07.2035	????????? ???????????? ?????????	H
???? ??????????	??????????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	1960

??????? ???????? : 25185004 - 85419 Mauern

?? ????????



??????? ???????? : 25185004 - 85419 Mauern

?? ????????



??????? ?????????: 25185004 - 85419 Mauern

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

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Mauern bietet eine ehrliche Substanz für alle, die nicht auf der Suche nach Perfektion sind, sondern nach einem Projekt, das sie mit handwerklichem Geschick und Ideenreichtum zu neuem Leben erwecken möchten.

Das Haus wurde ursprünglich 1960 erbaut, 1966 um einen Vorraum erweitert und 1971 um ein Obergeschoss ergänzt. Es steht auf einem 494?m² großen Grundstück, das sich durch seine vielseitige Aufteilung auszeichnet: Ein Teil der Fläche liegt vor dem Gebäude und eignet sich ideal als Gemüsegarten, Carport oder Spielfläche für Kinder. Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße – ein Wegerecht ist aktuell nicht im Grundbuch eingetragen.

Die Raumaufteilung ist funktional und typisch für die Bauzeit: Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse, eine abgeschlossene Küche, ein Gäste-WC sowie der Vorraum. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein kleiner Allzweckraum sowie eine Dachterrasse über der Garage eine weitere Nutzungsmöglichkeit zur Verfügung. Das Haus ist seit 2012 langfristig vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 790 Euro monatlich zzgl. Nebenkosten.

Anfang der 2000er Jahren wurden die meisten der Fenster zu Kunststoffen gewechselt. Im Erdgeschoss ist eine Ölheizung aus dem Jahr 2003 verbaut, beheizt werden damit das Wohnzimmer und die Küche. Das Obergeschoss wird über Elektroheizungen erwärmt, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über einen elektrisch betriebenen Boiler. Die Fassade wurde 2020 neu gestrichen, 2025 wurde zudem eine Horizontalabdichtung im ATG-Verfahren durchgeführt, auf die weitere 14 Jahre Gewährleistung besteht.

Die Lage ist ruhig und naturnah – ideal für alle, die gerne abseits des Trubels wohnen oder arbeiten. Wer mit in ein eigenes Projekt investieren möchte, findet hier eine bezahlbare Gelegenheit mit Perspektive.

??????? ???????: 25185004 - 85419 Mauern

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

Die Immobilie befindet sich am ruhigen Ortsrand der Gemeinde Mauern im Landkreis Freising – eingebettet in eine grüne, ländlich geprägte Umgebung. Hier wohnen Sie in einer kleinen, gewachsenen Siedlung mit viel Natur, wenig Verkehr und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die Entschleunigung und Rückzugsmöglichkeiten schätzen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die nächstgrößeren Orte gut: Moosburg an der Isar erreichen Sie in etwa 10 Minuten mit dem Auto, nach Freising oder Landshut sind es rund 20 bis 25 Minuten. Die Autobahn A92 (München–Deggendorf) ist über die Auffahrten Moosburg oder Ergolding zügig erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Moosburg, mit regelmäßigen Verbindungen nach Landshut, Freising und München.

Die Gemeinde selbst verfügt über eine solide Infrastruktur mit Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Ärzten, Kindergarten, Grund- und Mittelschule sowie verschiedenen Vereinen. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein – hier lässt sich das Leben entspannt gestalten, abseits vom hektischen Alltag.

??????? ?????????: 25185004 - 85419 Mauern

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ?????????: 25185004 - 85419 Mauern

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

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

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

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

www.von-poll.com