

# Exposé

## Einfamilienhaus in Moosburg an der Isar

### Einfamilienhaus in bester Lage



Objekt-Nr. **OM-294851**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:  
Wir melden uns umgehend. Vielen Dank!

85368 Moosburg an der Isar  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein schönes EFH in Grenzbebauung in einer ruhigen und bevorzugten Gegend Moosburgs auf einem 450 qm Grundstück. Das in Fertigbauweise erstellte Haus weist eine gute Substanz und ein gutes, gesundes Wohnklima auf (ohne Schimmelbefall).

Das Grundstück befindet sich in unverbaubarer Lage in einem reinen Wohngebiet und grenzt an einen mit hohen Bäumen umgebenen Kinderspielplatz, ohne wesentliche Lärmbeeinträchtigung.

## Ausstattung

Das Haus wurde ab dem Jahr 2000 sukzessive modernisiert durch zusätzliche Verschalung und Wärmedämmung der Außenwände und des Dachbodens und dem Bau eines Wintergartens. 2010 kam die Renovierung bzw. Erneuerung im Bad und WC hinzu, sowie eine neue Haustür. Modernisiert wurde im Jahr 2011 die Heizung durch einen neuen Öl-Brennwertkessel, den Einbau eines wassergeführten Kaminofens mit Pufferspeicher, sowie einer luftgeführten Wärmepumpe (für Sommermonate Brauchwasser). Ebenfalls im Jahr 2011 kam auf dem Dach des Hauses eine 10 KWh Photovoltaikanlage hinzu. Der mit Stadtwerke München geschlossene Vertrag sieht eine Stromeinspeisung zu 100 % bis einschl. 5/2031 vor mit einem Ertrag von ca. 2.400 € p.a. (Durchschnitt letzte 5 Jahre). Der Vertrag samt den Erträgen geht in vollem Umfang auf den Käufer des Hauses über.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie liegt am südwestlichen Stadtrand Moosburg nur wenige Gehminuten vom Bahnhof, der Innenstadt und den Amperauen entfernt. Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Ärzte, Supermärkte sind zu Fuß erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten in vollem Umfang bestehen im angrenzenden Gewerbegebiet Degenpoint.

Moosburg liegt zwischen Landshut und Freising, ca. 50 Km nordöstlich von München. Über die B11 und A92 besteht beste Anbindung an das Straßennetz, sowie eine gute Zugverbindung nach München (ca. 35 Min. bis München HBF).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

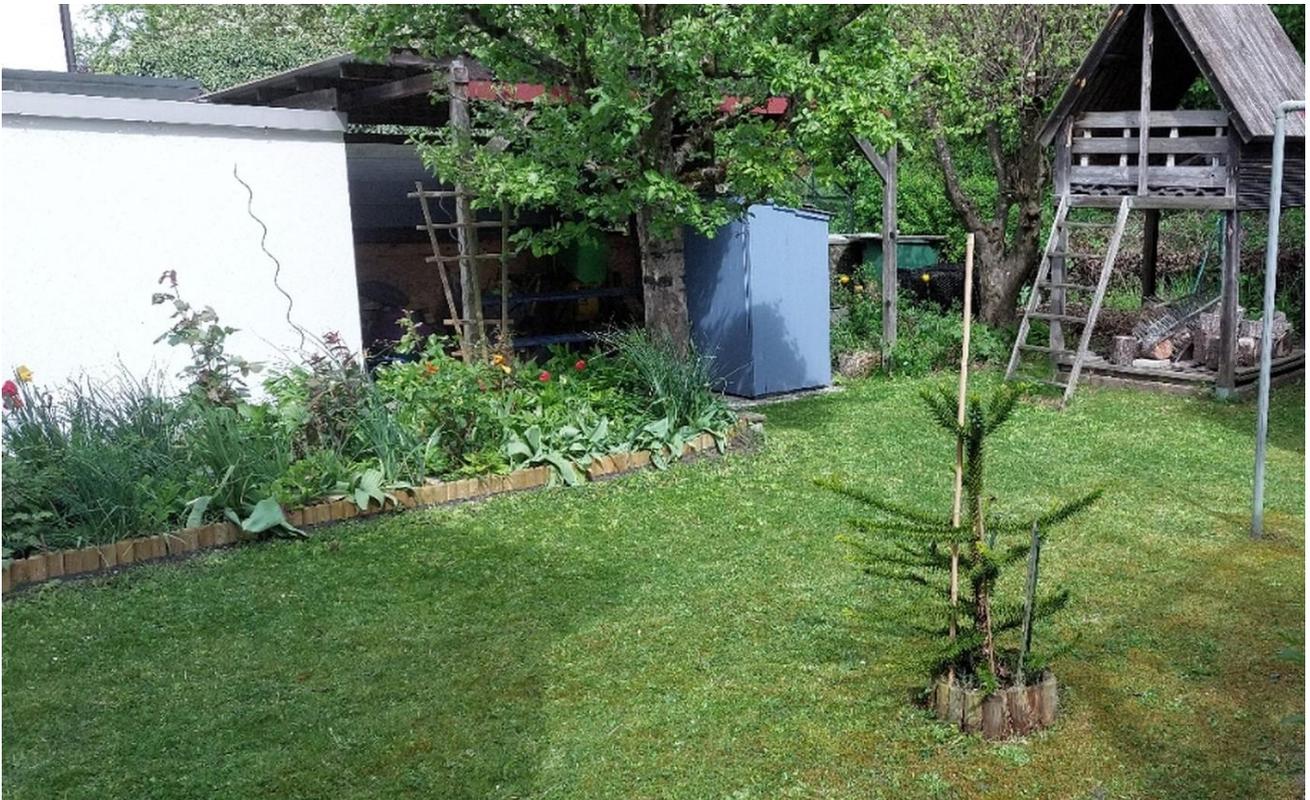
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,77 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



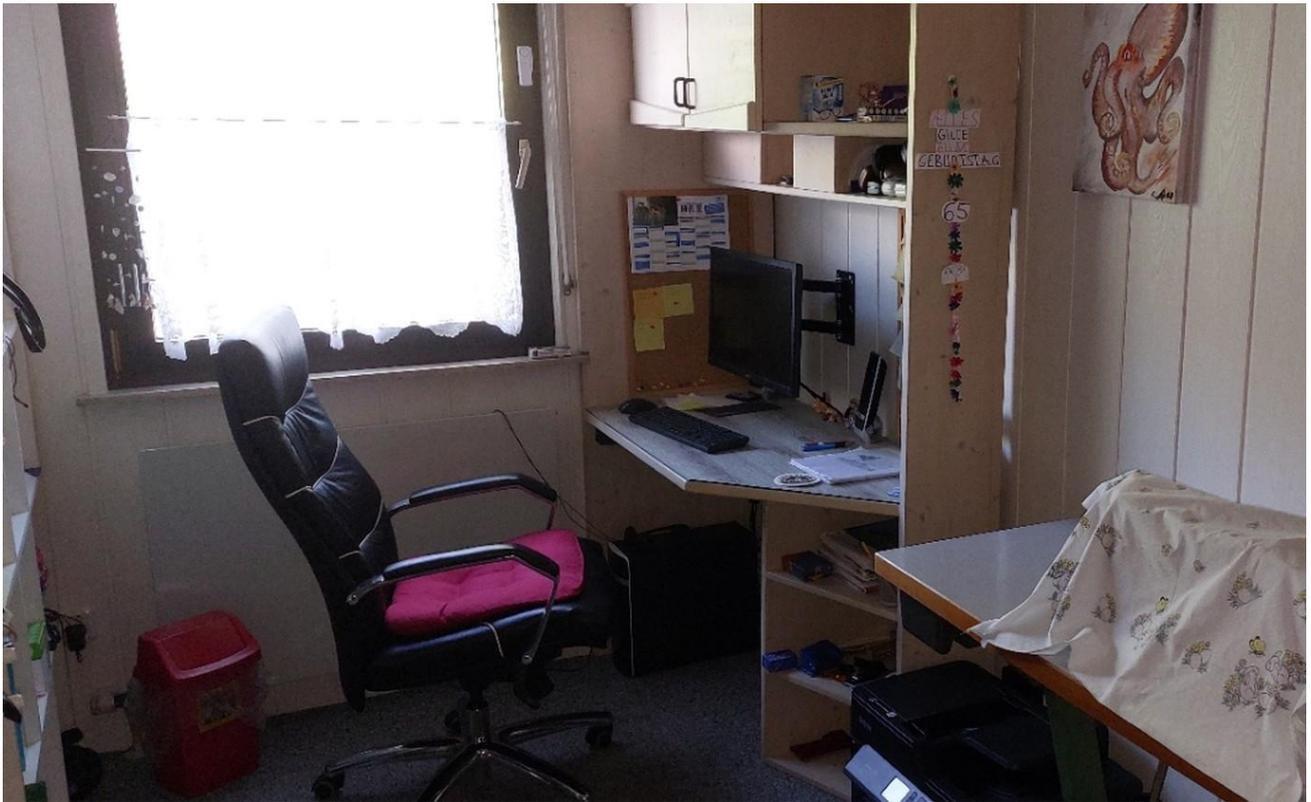
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

**BayWa  
Fertig  
haus**

**Zweigeschossiges  
Einfamilien-Fertighaus  
Typ E-142**

Wohnfläche (nach DIN)	
Erdgeschoß	70,4 qm
Obergeschoß	71,4 qm
gesamt	141,8 qm

BayWa AG, Abt. Fertighaus, 8 München 1, Postfach 590,  
Telefon (089) 3866278, Telex 523268 bwm

Ein echtes Kompakthaus: 142 qm Wohnkomfort in 2 Ebenen auf kleinster Grundfläche. Vom geräumigen Esszimmer öffnet neben dem raumhohen Fenster eine breite Schiebetür den Weg auf die Terrasse und in den Garten. Das Gästezimmer ist natürlich auch für andere Zwecke, z. B. als Hauswirtschaftsraum oder Arbeitszimmer, nutzbar. Klare Trennung der Bereiche: unten wohnen und arbeiten, oben schlafen. Auch als Doppel- und Reihenthaus gut geeignet.

Das Wohnhausprogramm in Großtafel-Holzleichtbauweise entspricht den gesetzlichen und bautechnischen Bestimmungen sowie den Richtlinien der VOB. Es gilt u. a. insbesondere die DIN 1052 und die ergänzenden Bestimmungen zur DIN 1052. Holzhäuser in Tafelbauart, Knopler-Häuser sind Einfamilienhäuser entsprechend den jeweiligen Förderbaubedingungen und im Sinne der DIN 4105.

Maßstab 1:200/Dachneigung 24°

**A**

**C**

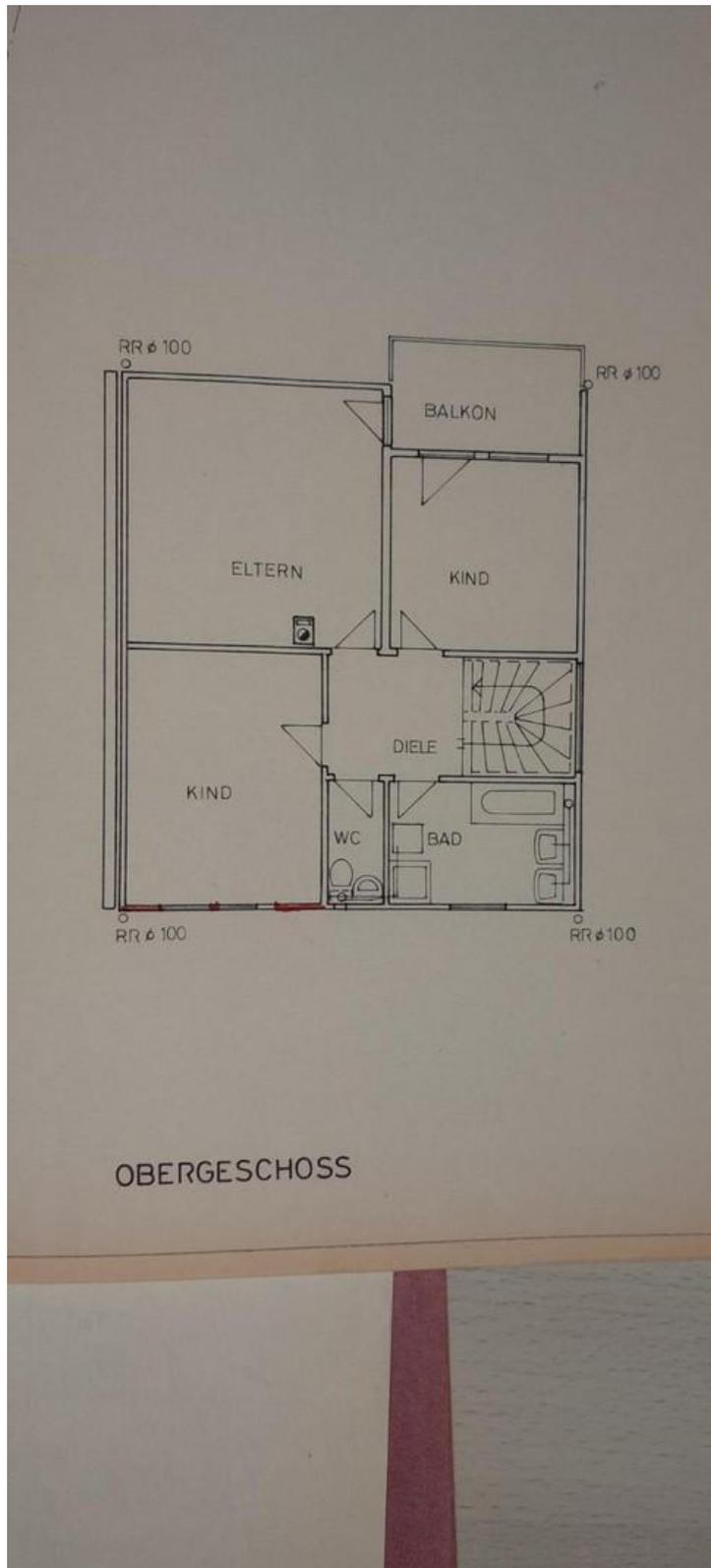
**Güteicherung**  
Um die strengen Qualitätsnormen zu erfüllen, muß ständig die ordnungsgemäße Herstellung nachgewiesen werden. Die Produktion wird deshalb offiziell gutüberwacht (Gütezeichen RAL-RG 422).  
Nicht für die von Zulieferern bezogenen Baustoffe, Werkstoffe und Bauteile ist der Nachweis einer allgemeinen bautechnischen Zulassung bzw. Gutüberwachung zu erbringen.

VERBODEN  
tegelijk  
aan te  
aan te  
aan te  
aan te

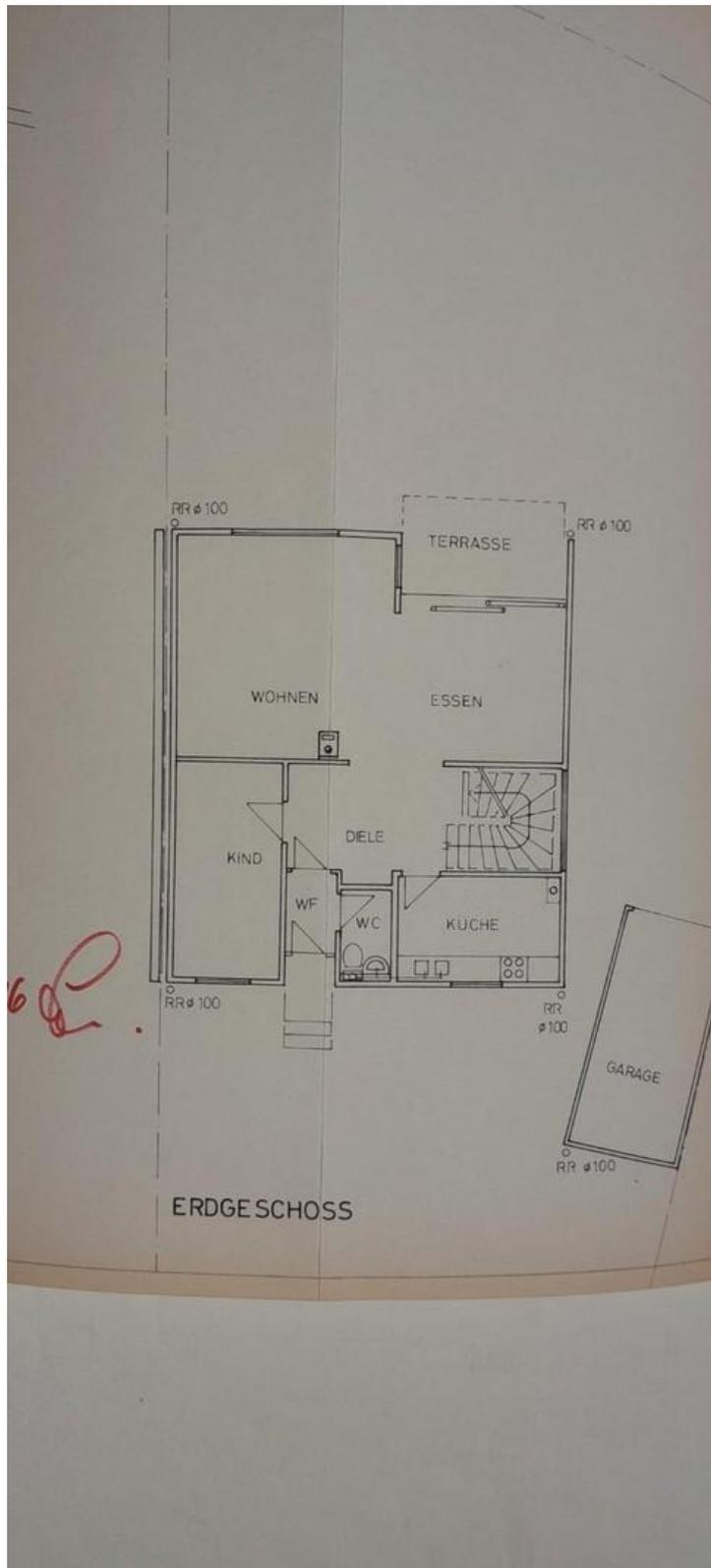




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

