

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Weixerau/Eching zwischen Moosburg und Landshut

**Ab 01.06 / 01.07.26 Traum DHH + Home Office +  
Schwimmbad + Doppelgarage, UVM**



Objekt-Nr. **OM-309464**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:

Frau Pendl

Mobil: 0179 9111724

Saiblingstr.6

84174 Weixerau/Eching zwischen

Moosburg und Landshut

Bayern

Deutschland

Baujahr	2000	Mietsicherheit	6.600 €
Grundstücksfläche	409,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	5
Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonnige Doppelhaushälfte mit Pool, großer Doppelgarage, 5 Stellplätze und viel Platz für Familie & Homeoffice

Diese hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte in Süd-/West-Ausrichtung überzeugt mit großzügigem Raumangebot und zahlreichen Extras – ideal für Familien, Homeoffice oder ein Au-pair.

Highlights der Immobilie:

- \* 6 Schlafzimmer, davon:
- \* Hauptschlafzimmer mit eigenem Duschbad und begehbarem Kleiderschrank
- \* 1 Schlafzimmer im Erdgeschoss mit eigenem Duschbad (ideal für Gäste oder Au-pair)
- \* Schlafzimmer im Obergeschoss mit Klimaanlage
- \* Zusätzliches Badezimmer mit Badewanne
- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- \* Moderne Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern
- \* Klimaanlage im Dachgeschoss

Außenbereich & Extras:

- \* Sonniger Garten in Süd-/West-Ausrichtung
- \* Solarbeheizter Swimmingpool (ca. 7,0 m x 3,5 m)
- \* Gartenschuppen mit viel Stauraum

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- \* Übergroße Doppelgarage mit Platz für 2 Autos sowie Motorräder und Fahrräder
- \* Kellerraum und separater Waschraum
- \* Energieeffiziente Solarheizung

Fazit:

Diese Immobilie vereint Komfort, Energieeffizienz und großzügiges Wohnen in perfekter Lage – ideal für alle, die viel Platz und hochwertige Ausstattung schätzen.

## Ausstattung

Gut durchdachte Innenarchitektur.

Top Lage für Pendler:

- Schnelle Anbindung Richtung Landshut & Moosburg
- Gute Erreichbarkeit zum Flughafen München ➔
- Ideal für Berufstätige bei BMW oder im Münchner Norden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Langzeitmieter bevorzugt

## Lage

Eching/Weixerau. Ca.2 Km zin AB-Anschluss Moosburg Nord. 10min fahrt von Landshut Stadtzentrum

Kindergarten/Hort und Grundschule in der nähe.

Ca.30 km zum Flughafen MUC. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, Naturschutzgebiet, mehreren Badeseen, Restaurants und Fahrradwege in der Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Eingang



Eingangsflur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kaminofen



Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Kueche

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Buero / Schlafzimmer EG



Pool 7.5m x 3.5m x 1.5 Tief

# Exposé - Galerie



Treppen 1.OG



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



Duschbad Hauptschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Begehbarer Schrank



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schafzimmer 4



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

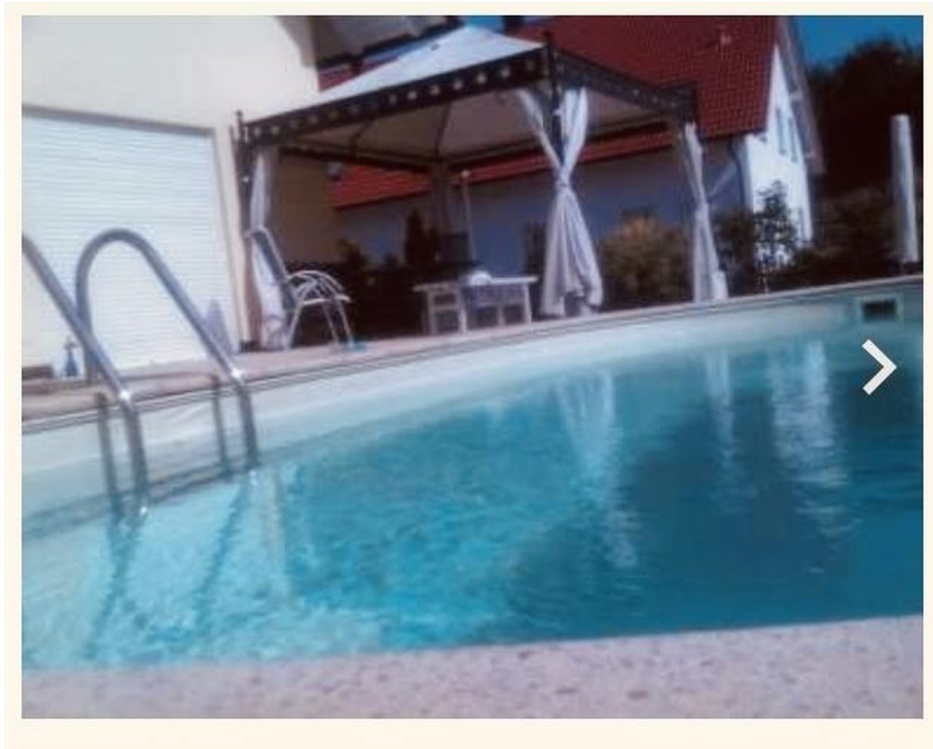


Schlafzimmer5

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 5



Home Sweet Home, Private Pool

# Exposé - Galerie



Pool



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Einfahrt mit 5 Stellplätzen

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Solarthermie

# Exposé - Galerie



Speicher/Garage



Speicher/Garage

# Exposé - Galerie



Garten