

Exposé

Maisonette in Hallbergmoos

Provisionsfreie Vollmöblierte Maisonette Wohnung + 2 Stellplätze



Objekt-Nr. OM-385283

Maisonette

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Dietenberger
Mobil: 0176 32529041

85399 Hallbergmoos
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,55 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	120,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	210 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene Maisonettewohnung erstreckt sich über die zweite und dritte Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984, das im Jahr 2023 umfassend saniert wurde. Mit ca. 89 Quadratmetern Wohnfläche, vier Zimmern, einem Bad und 2 Gäste WC's bietet sie ein lichtdurchflutetes, gut durchdachtes Zuhause für Paare, Familien oder Menschen mit Platzanspruch – in einer sehr gut betreuten Wohnanlage.

Neben einem eigenen Kellerraum können sie einen eigenen Tiefgaragenstellplatz für 20.000 € erwerben. Zusätzlich können sie auch einen Außenstellplatz für weitere 10.000 € erwerben. Mit beiden Parkplätzen und Vollmöbliert würde die Immobilie 510.000 € kosten. Die Wohnanlage wird zuverlässig durch einen Hausmeister und einen Gärtner betreut, wodurch sich das gepflegte Erscheinungsbild langfristig sichergestellt wird. Die Verwaltung kümmert sich engagiert um alle Belange der Eigentümergemeinschaft. Das Hausgeld beträgt 210€ pro Monat.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in Hallbergmoos, einer Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Freising. Hallbergmoos liegt etwa 25 Kilometer nordöstlich von München und in unmittelbarer Nähe zum Münchner Flughafen.

In der näheren Umgebung gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einzelhandelsgeschäfte sind gut erreichbar. Auch Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die S-Bahn-Linie S8 hält am Bahnhof Hallbergmoos und bietet eine schnelle und bequeme Verbindung zum Münchner Hauptbahnhof und zum Flughafen München. Auch Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs verkehren in der Nähe und verbinden Hallbergmoos mit den umliegenden Gemeinden. Für Autofahrer ist die Autobahn A92, die München mit Deggendorf verbindet, schnell erreichbar.

Die Nähe zum Erholungsgebiet rund um den Speichersee, einem künstlich angelegten See, ist ein weiterer Pluspunkt. Der Speichersee bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie Schwimmen, Segeln und Wandern.

Hallbergmoos ist eine Gemeinde mit einem aktiven Vereinsleben. Traditionelle Feste und Bräuche werden hier noch gepflegt. Auch das Goldacher Heimatmuseum gibt Einblicke in die Geschichte der Region.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus zentrumsnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Flughafen, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung machen diesen Teil von Hallbergmoos zu einem beliebten Wohnort für Berufstätige, Familien und Pendler, die eine schnelle Anbindung an München und den Rest der Welt schätzen.

Mit ÖPNV besteht folgende Anbindung:

Bus | Birkenecker Str. (circa 350 Meter)

Bahnhof | Flughafen München Besucherpark (circa 3 Kilometer)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich 1

Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2



Eingangsbereich 3



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Klo



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Arbeits / Ankleidezimmer



Arbeits / Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Oberes Zimmer

Exposé - Galerie



Klo oberes Zimmer



oberes Zimmer

Exposé - Galerie

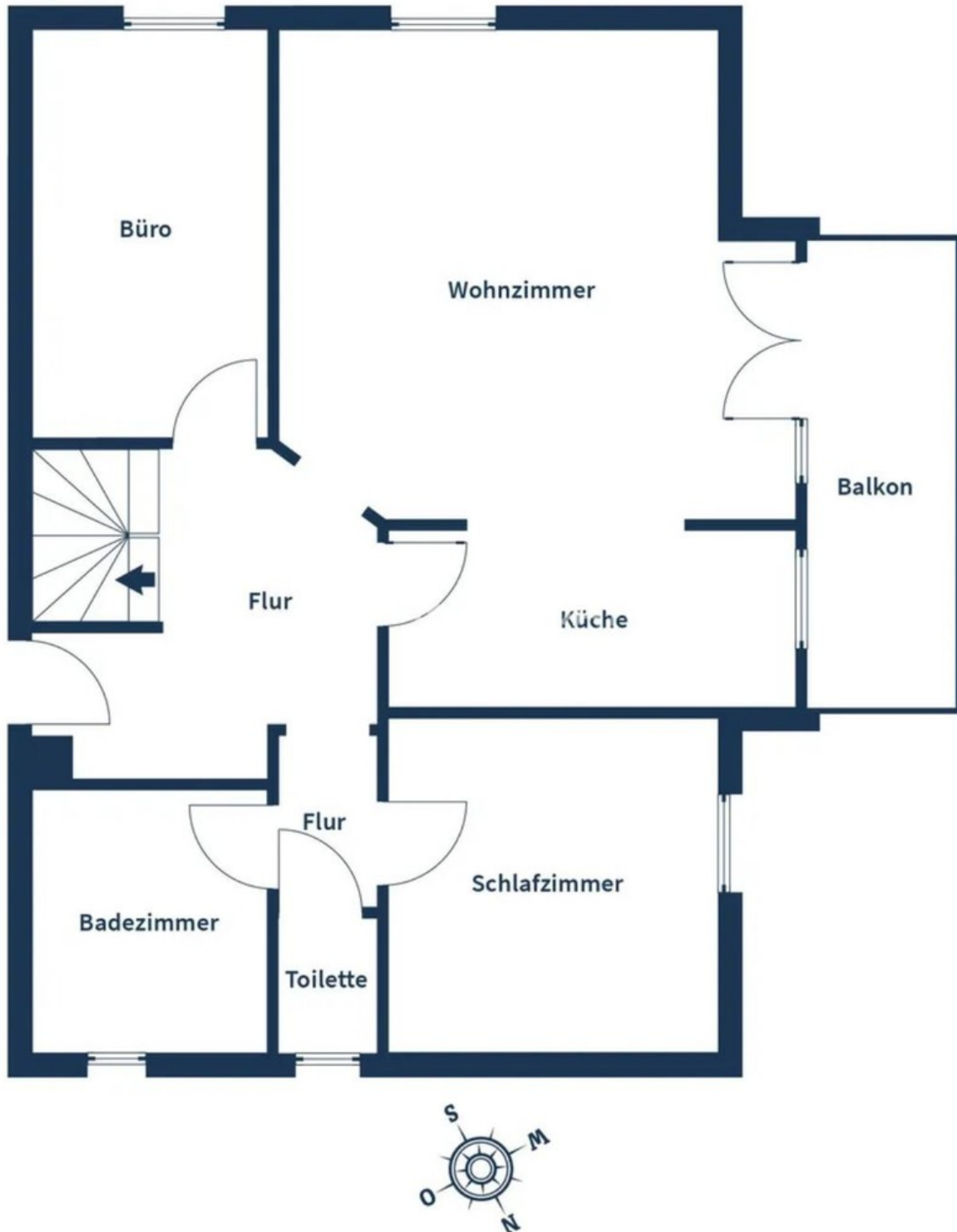


oberes Zimmer

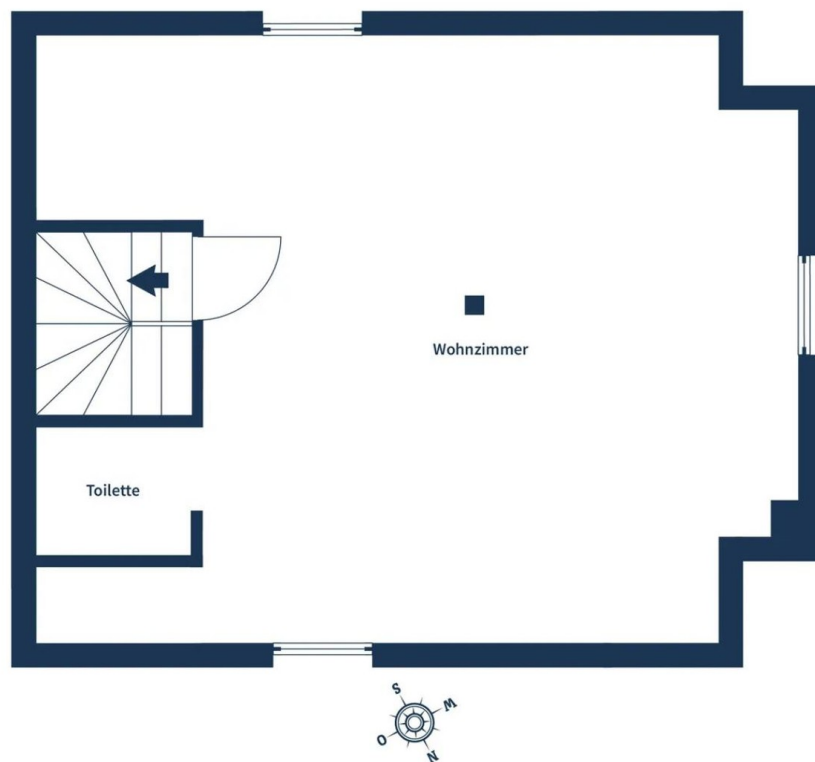


Garage

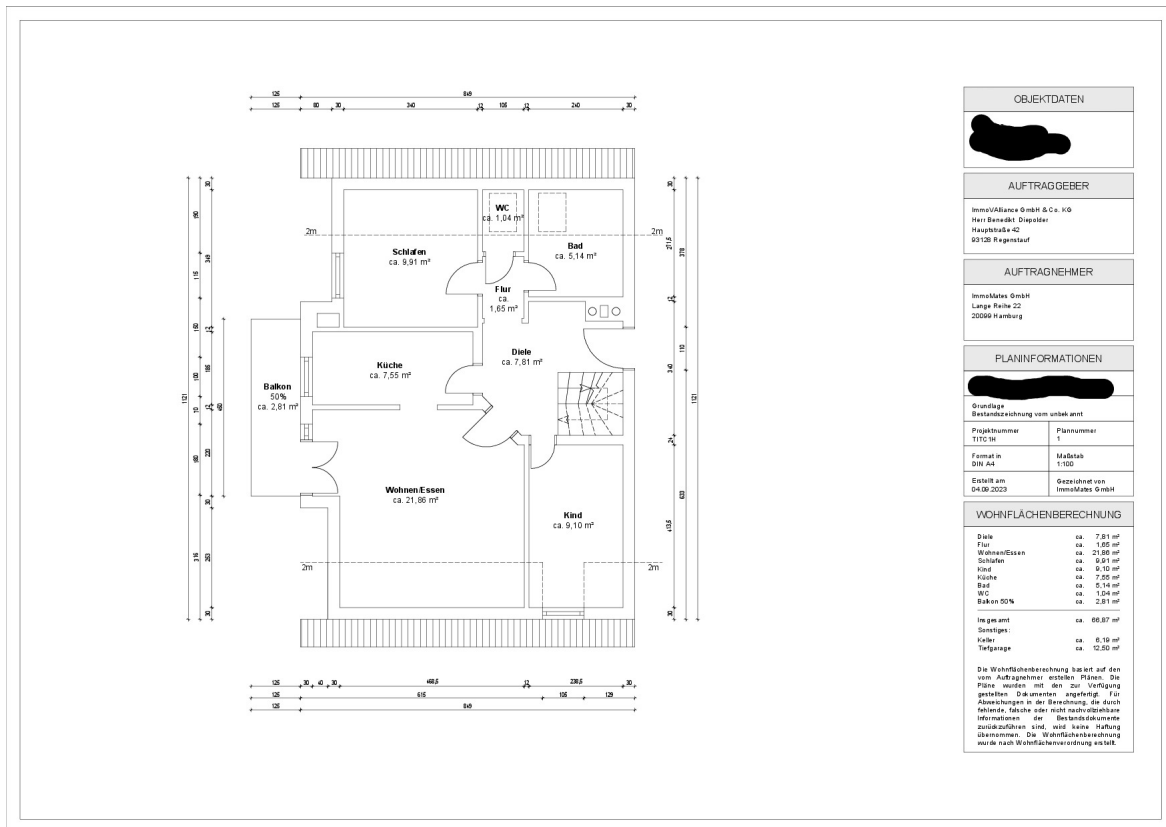
Exposé - Grundrisse



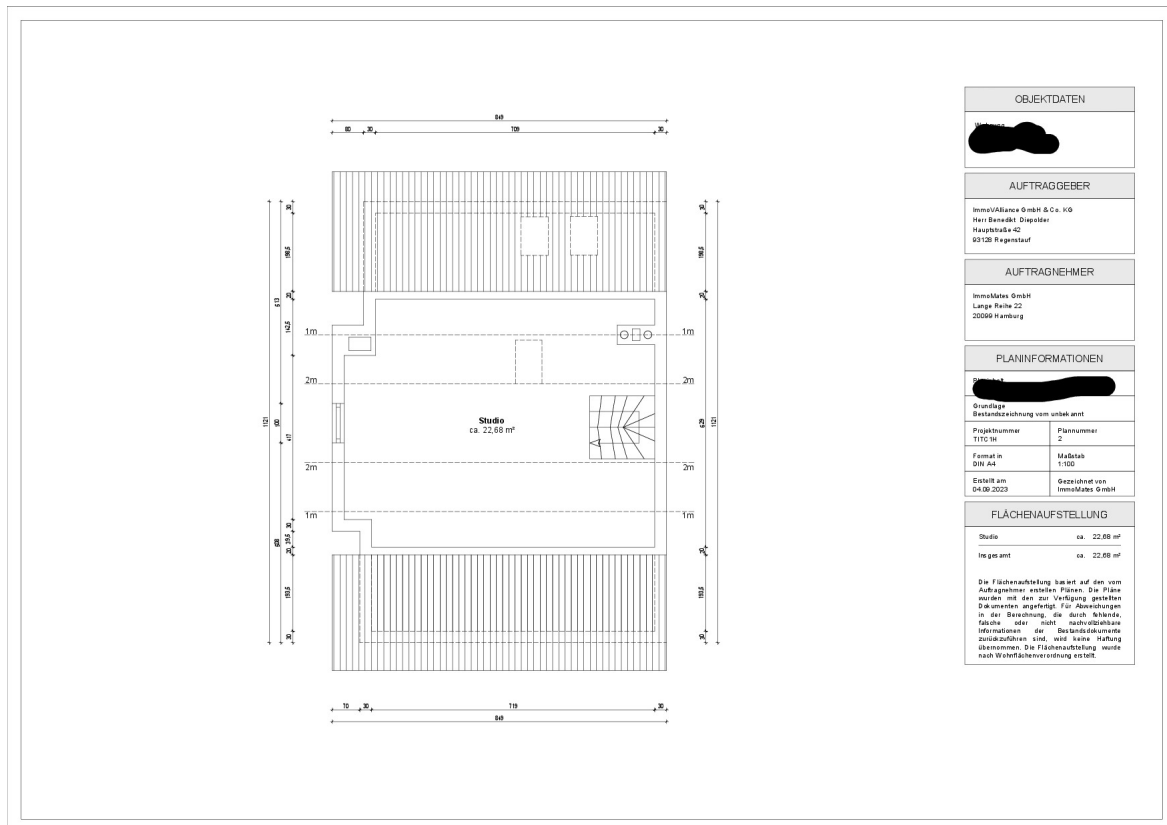
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN

[REDACTED]

AUFTRAGGEBER

ImmoVAlance GmbH & Co. KG
 Herr Benedikt Dimpfster
 Hauptstadt-KC
 69126 Regensburg

AUFTRAGNEHMER

ImmoMates GmbH
 Lange Reihe 22
 20090 Hamburg

PLANNFORMATIONEN

[REDACTED]

Grundlage	
Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer	Plannummer
111C III	2
Formatik	Maßstab
DIN A4	1:100
Erstellt am	Gezeichnet von
04.09.2023	ImmoMates GmbH

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Studio	ca. 22,68 m²
Insgesamt	ca. 22,68 m²

Die Flächenaufstellung basiert auf den vom Auftragnehmer erhaltenen Plänen. Die Fläche werden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten angefertigt. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Flächenaufstellung wurde nach Wirtschaftsverordnung erstellt.