

Exposé

Doppelhaushälfte in Moosach

Architekten DHH - moderner Alpenhausstil - Alpenblick



Objekt-Nr. OM-432736

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.339.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Albrecht

85666 Moosach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	503,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	190,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive, dreistöckige Doppelhaushälfte vereint moderne Architektur mit alpinem Flair und überzeugt durch ihre gehobene Innenausstattung sowie ein durchdachtes Raumkonzept. Auf insgesamt **170 m² Wohnfläche** erwarten Sie **fünf helle Zimmer**, **drei stilvolle Badezimmer**, ein **separates Gäste-WC** sowie ein **zusätzliches WC im Obergeschoss**.

Das Haus wurde im Jahr **2023** in hochwertiger Bauweise errichtet und mit einer **energieeffizienten Wärmepumpe** ausgestattet. Die Verwendung ausgewählter Materialien wie Sichtbeton, Holz und italienischen Design-Innentüren sorgt für ein luxuriöses Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige **Hobbyraum im Untergeschoss**, der sich ideal als Fitnessraum, Atelier, Heimkino oder Büro eignet und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie unterstreicht.

Ausstattung

Architektur & Gestaltung

- * Moderne Bauweise mit alpinem Charakter
- * Panoramafenster im Esszimmer, in der Küche und in drei Schlafzimmern
- * Wände in Sichtbeton und Holz
- * Hochwertige Innentüren aus Italien (Pivato Porte)
- Komfort & Atmosphäre**
- * Gemütlicher **Kamin** für behagliche Wohnmomente
- * Großzügige **5-Meter Hebe-/Schiebetür** mit direktem Zugang in den Garten
- * Fußbodenheizung
- * Moderne Einbauküche
- * Drei vollwertige Badezimmer + Gäste-WC + zusätzliches WC im OG

Qualität & Ausstattung

- * Holz/Alu-Fenster
- * Neubauzustand
- * Hochwertige Bäder
- * Großzügiger Hobbyraum im Keller
- Außenanlage & Parken**
- * **503 m² Grundstück**
- * Überbreiter **Carport** für zwei Fahrzeuge (Garagentor optional erweiterbar)
- * Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in **Moosach / Falkenberg**, in direkter Nähe zum beliebten Ausflugsziel **Biergarten Falkenberg** und dem historischen **Schloss Falkenberg**.

Moosach liegt im **Münchner Umland**, nur etwa **27 km südöstlich** der Landeshauptstadt. Eingebettet in eine malerische **Eiszeit-Endmoränenlandschaft** auf rund 530 Höhenmetern, beeindruckt der Ort mit seinem harmonischen Zusammenspiel aus Natur, Kultur und ländlicher Idylle.

Sanfte Hügel, ausgedehnte Wiesen und kleine Wälder prägen das Bild. Zu den nahegelegenen Naturperlen zählt der **Steinsee**, ein Badesee mit hervorragender Wasserqualität – ideal für Familien, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.

Moosach gilt als **Naherholungsgebiet des südlichen Landkreises** und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage bei gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Gemeinden und München.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



WC EG



Außenansicht

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG



Essbereich

Exposé - Galerie



Treppe



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Treppe



Exposé - Galerie



Küche



Fitnessraum