

Exposé

Einfamilienhaus in Moosburg Modernes freistehendes EFH im Grünen



Objekt-Nr. OM-464753

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Abdulrawi Ahmad

85368 Moosburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	690,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	234,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	220,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses am Rande von Moosburg gelegene

Einfamilienhaus mit Doppelgarage und zwei Stellplätzen wurde in den letzten

Jahren vom Eigentümer fortlaufend saniert, modernisiert und

renoviert. Dabei wurde 2025 unter anderen die gesamte Außenanlage neu angelegt.

Die Terrasse wurde vergrößert, neu gepflastert und mit einem Wundschutz Überdacht (beheizbar).

Durch das neue Beleuchtungssystem (App) und der elektronischen Leinwand stehen hier Kinoabende nichts mehr im Wege. Auch die Fassade wurde modernisiert, hier erstrahlt eine gepflegte Steinoptikwand. Der neue Anstrich rundet das Gesamtbild harmonisch ab.

Zusätzlich gibt es einen weiteren Ruhebereich in der Außenanlage. Die gesamte Gartengestaltung rundet ein neu angelegter Rollrasen ab.

Um der Gestaltung einen Rahmen zu geben ist auch der Zaun modern angepasst und erneuert worden.

An Stauraum ist auch gedacht, mit einem passenden Gartenhaus sowie einem modernen Müllhäuschen. So hat alles seinen Platz.

Wenn man das Objekt betritt liegt der Blickfang bereits am neu angelegten Pfad der mit modernen Lichtern punktet.

Die Immobilie besitzt über eine Doppelgarage und Stellplätze.

Elektronische Garagentore bekamen einen Neuanstrich 2025 im passenden Stil.

Im Objekt wurden 2022 im EG und OG alle Zimmertüren erneuert.

Böden in Laminat (OG+DG) wurden 2021 im gesamten Haus verlegt.

Im EG erstrahlen moderne gepflegte helle Fliesen in Marmoroptik.

Der Dachboden wurde 2021 saniert. Er erstrahlt nun in hellen und freundlichen Stil.

Ebenso das Treppenhaus, durch den modernen Anstrich des Geländers.

In 2018 wurden die Fenster und die Eingangstüre erneuert.

Seit 2012 ist die Heizung mit regelmäßigen Wartungen im Einsatz und mit einer Solaranlage erweitert.

Im Erdgeschoss befinden sich die Gästetoilette mit

Dusche, die Küche mit exklusiver Einbauküche, das

Esszimmer und das große Wohnzimmer mit

durchgehender Fensterfront zur Terrasse im Süden und

Westen.

Im OG betreten Sie über den schönen hellen Flur die

3 Schlafzimmer und das Bad.

Im OG können Sie den umlaufenden Süd/Westbalkon über

2 Schlafzimmer betreten.

Im Dachgeschoss erwartet Sie noch ein größeres Zimmer, das bisher als Gästezimmer verwendet wurde.

Über eine überdachte Außentreppe (2025) erreichbaren Keller befinden sich der Waschraum, der Heizraum und der Hobbyraum und ein weiterer Kellerraum.

Den großen Süd/Westgarten können Sie in aller Ruhe genießen, da anschließend die Bebauung aufhört und sich Äcker und Wiesen in Fortsetzung zum Grundstück befinden.

Ausstattung

Böden im EG und Keller gefliest. Böden im OG mit hochwertigem Laminat. Bäder modern. Außenanlage Neu. Solaranlage, Entkalkungsanlage aus 2018, großzügige Doppelgarage, Grundwasserpumpe, Satelanlage.

Kachelofen im Wohnzimmer.

Energieausweis wird nachgereicht.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Objekt wird momentan vom Eigentümer selbst bewohnt. Einzug nach Vereinbarung möglich.

Lage

Im Westen von Moosburg in einer kleinen ruhigen Siedlung ohne Durchgangsverkehr gelegen.

Zum Bahnhof oder zur Stadtmitte nur wenige Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen in der Nähe und gut erreichbar. Moosburg mit seiner zentralen Lage

zwischen Freising und Landshut und der Nähe zum

Flughafen ist eine aufstrebender Ort mit sehr guter

Verkehrsanbindung nach München über die A92 oder

dem Zug. In Moosburg gilt der Tarif des Münchner

Verkehrsverbund (MVG). Zum Flughafen MUC nur 20

Minuten mit Auto oder Bahn.

Schwimmbad, Schulen, Kindergarten, Sportvereine

oder Isar und Amper - Moosburg bietet Ihnen ein reichliches Angebot zur Freizeitgestaltung und Fortbildung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Terrassenansicht



Lichtanlage Außenbereich

Exposé - Galerie



Vorgarten Beleuchtung



Hauseingang

Exposé - Galerie



Vorgarten Eingang



Vorgarten

Exposé - Galerie



Garteneingang



weiterer Sitzbereich

Exposé - Galerie



Gartenhaus Gerätehaus



EG Küche Sitzbereich



EG Küche Kochbereich

Exposé - Galerie



EG Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Holzofen



Wohnbereich



Garagen+Stellplätze

