

Hallbergmoos / Goldach

# Stilvolle Villa mit Wohlfühlgarantie

????????? ??????????: 25185001



?????????: ca. 187 m<sup>2</sup> • ??????: 6.5 • ?????? ????: 408 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

?? ??? ??????

????????? ??????????	25185001
????????????	ca. 187 m <sup>2</sup>
?????????	6.5
???????????? ???	3
????????????	3
????? ??????????????	2006

????? ?????????	?????????
????????????	????????????????
???????	?????
?????????????	Käuferprovision beträgt 2,6 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2019
????????????????????????	ca. 96 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

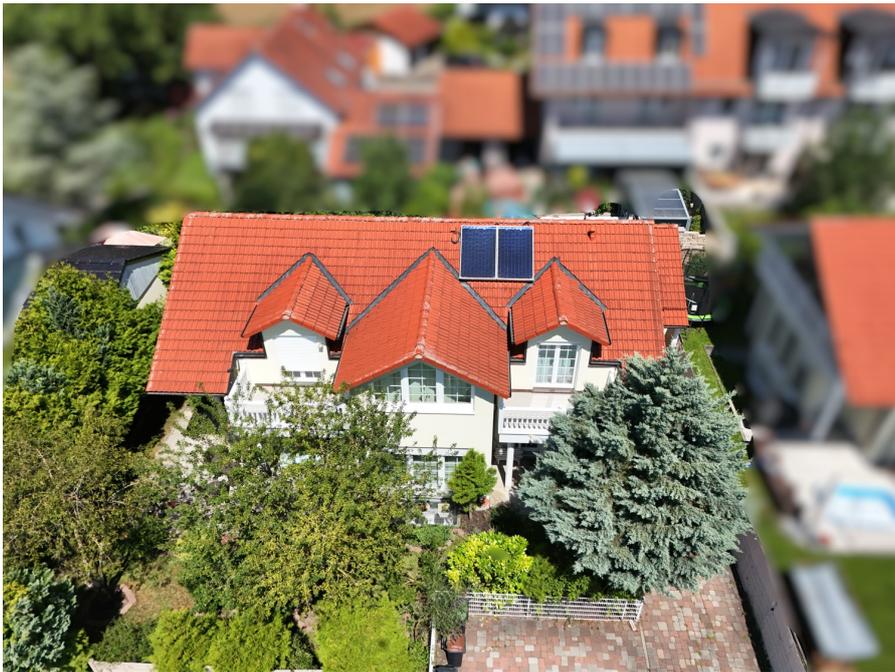
???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	84.10 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	???????????????	
???????????????	06.05.2026	?????????????	C
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	2006
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

?? ?????????



???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

?? ?????????



???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

?? ?????????



???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

?? ?????????



???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

?? ?????????



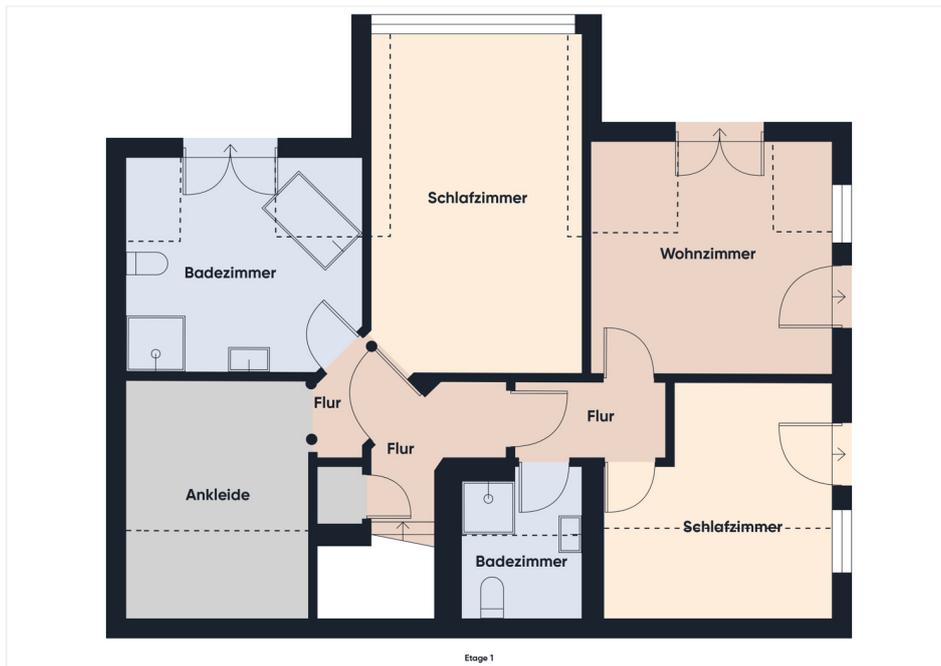
???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

?? ?????????



???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

?? ?????????



???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

??? ?????? ???????????

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause: Eine stilvolle Villa mit Wohlfühlgarantie

Willkommen in dieser eleganten und charmanten Villa, die auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> Raum für Komfort, Individualität und ein repräsentatives Ambiente bietet. Liebevoll gestaltet und hochwertig ausgestattet, verspricht dieses Zuhause eine perfekte Mischung aus Eleganz und Funktionalität.

Bereits beim Betreten wird klar: Diese Villa wurde mit viel Hingabe gepflegt und modernisiert. Die lichtdurchfluteten und großzügig geschnittenen Räume bieten Platz für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Die Schlafzimmer laden zur individuellen Gestaltung ein und die modern ausgestatteten Bäder lassen keine Wünsche offen.

Das Herzstück des Hauses ist die exklusive, offene Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten. Sie verbindet sich harmonisch mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich – ein idealer Ort für gemütliche Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden.

Die sonnige Terrasse und der liebevoll gestaltete Garten laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Genießen Sie hier die Ruhe und entspannen Sie in einer idyllischen Umgebung. Auf dem 408 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich außerdem eine Garage mit elektrischem Tor sowie zwei weitere Parkplätze.

Das Untergeschoss bietet mit zwei vollständig nutzbaren Hobbyräumen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Fitnessraum, Heimkino oder Kreativwerkstatt – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Große Fenster und Lichthöfe sorgen in den beiden Kellerräumen für Wohnraumatmosphäre. Ein Hauswirtschaftsraum sowie zusätzliche Abstellflächen runden das Angebot ab.

Diese Villa vereint Stil, Komfort und Funktionalität in perfekter Harmonie. Überzeugen Sie sich selbst und machen Sie dieses Schmuckstück zu Ihrem neuen Zuhause!

Der Preisrahmen liegt bei 1,3?Mio.?€ – ein realistischer Wert für Lage, Ausstattung und Zustand dieser Immobilie.

???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

????????????????? ??? ??????????

- \* Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- \* Badezimmer mit Dampfdusche, Eckbadewanne und Balkon
- \* zwei hochwertig ausgebaute Kellerräume mit großen Fenstern & Lichthöfen
- \* Fußbodenheizung, einzeln regulierbar
- \* Hochwertige Feinsteinzeug- und Granitböden
- \* Solaranlage zur Warmwassergewinnung
- \* Neue Gastherme (2019) auf praktischen Rollen
- \* Entkalkungsanlage

???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

??? ??? ??? ????????????

Die Villa liegt in Goldach, einem charmanten Teil von Hallbergmoos, nur einen Katzensprung von München entfernt. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen macht diesen Standort besonders attraktiv. Diese ruhige und grüne Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen Natur und urbaner Anbindung. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A92 und A9 sowie den nahen S-Bahn-Anschluss erreichen Sie München, den Flughafen oder die umliegenden Regionen schnell und bequem. Goldach ist der ideale Wohnort für alle, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)