

Erfüllt einfach alle Wünsche: 2-Zimmer-Idyll mit Garten und vielen Extras

85399 Hallbergmoos-Goldach, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004574



Wohnfläche ca.: **54,73 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **370.000 EUR**



Erfüllt einfach alle Wünsche: 2-Zimmer-Idyll mit Garten und vielen Extras

Objekt ID	MM-004574
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	85399 Hallbergmoos-Goldach Bayern
Etage	EG
Wohnfläche ca.	54,73 m ²
Nutzfläche ca.	29,23 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1991
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	1 Stellplatz
Tiefgaragenstellplatz	22.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Ost, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	2,38 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	449 EUR



Kaufpreis

370.000 EUR



Objektbeschreibung

Leben im Grünen? Na klar. Gut angebunden? Bestens sogar! Erdgeschoss mit Garten und Terrasse? Aber ja! Badewanne? Check! Ein extra Raum im Souterrain? Gibt's on top. Diese Eigentumswohnung im Erdgeschoss erfüllt erstaunlich viele Wünsche in einem Objekt. Super angebunden und doch idyllisch inmitten von Erdbeerfeldern und Pferdeweiden zwischen Goldach und Isar gelegen, erwartet Sie eine echte Traumwohnung. Zur 2-Zimmer-Eigentumswohnung am Ortsrand von Hallbergmoos mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 84 qm gehört unter anderem ein lauschiger, rundum sichtgeschützter Garten.

Smart geschnitten und lichtdurchflutet

Die Erdgeschosswohnung ist quasi barrierefrei: Nur 3 Stufen führen zur Wohnungstür. Über einen großzügigen Flur gelangen Sie dann in alle Räume: das komfortable Bad mit Badewanne, die freundliche Küche, das attraktive Wohnzimmer und das schöne Schlafzimmer. Jeder Raum ist wunderbar hell, das Haus von Grün umgeben. Im großzügigen zentralen Flur und im Schlafzimmer mit Blick ins Grüne setzt sich das angenehme Ambiente fort. Das modern geflieste Tageslichtbad bietet genug Raum für eine Waschmaschine (Modernisierung 2012). Die hochwertige maßgeschneiderte Einbauküche macht die Wohnung quasi bezugsfertig.

Für Blumen und BBQ: Ihr eigener Platz an der Sonne

In der warmen Jahreszeit erweitert das eigene Grün das helle, großzügige Wohnzimmer. Hier können Sie nach Herzenslust entspannen, grillen, eine üppige Blütenpracht oder eigenes Gemüse kultivieren.

Ein Raum extra

Das nächste Highlight nach Garten und Terrasse ist der nutzbare Raum im Souterrain, der ebenfalls vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Das Souterrain bietet zusätzliche ca. 23 m² Fläche, die Sie vielfältig nutzen können – beispielsweise als Hobby- oder Rückzugsraum, als großzügige Ankleide, Trockenraum oder Gästeraum. Das zusätzlich nutzbare Souterrain eignet sich auch ideal für ein weiteres Schlafzimmer. Ganz nach Ihren Wünschen.

Gepflegt, bequem und sicher

Eine gut organisierte Hausverwaltung sorgt dafür, dass das Gebäude gepflegt ist und bleibt. Für Fahrzeuge stehen ein Tiefgaragen- und ein Außenstellplatz bereit: Der oberirdische Stellplatz ist im Kaufpreis inkludiert, einen Tiefgaragenstellplatz können Sie für 22.000 EUR erwerben.

Eine moderne Alarmanlage der Firma ABUS lässt sie sorglos schlafen, daheim wie unterwegs. Jedes Fenster verfügt über einen sehr diskreten Sensor, der bei einem Einbruchversuch einen Alarm auslöst.

Begehrter Wohnraum in Flughafennähe – als Traumdomizil oder Investment

Die Wohnung ist leerstehend und kann neu vermietet oder selbst genutzt werden. Sie eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger. Sie ist dank ihrer Lage und tollen



Aufteilung gerade für junge oder ältere Paare mit oder ohne Kinder, Singles, Flughafenmitarbeiter oder Piloten interessant – die große Zielgruppe macht sie zum begehrten Objekt für Selbstnutzer und Kapitalanleger.

Ausstattung

- 2-Zimmer-Wohnung
- Ruhige Lage im Grünen
- Baujahr des Mehrfamilienhauses: 1991
- Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss
- Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 84 m²
- Großzügiger Gartenanteil mit Westausrichtung
- Kunststofffenster Doppelverglasung
- Gepflegter Laminatboden
- Alarmanlage Firma ABUS
- Das Badezimmer mit Fenster und modernen Fliesen (Modernisierung 2012)
- Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis 22.000 EUR) sowie ein oberirdischer Stellplatz
- Das monatliche Hausgeld beträgt 449 Euro
- Instandhaltungsrücklage 26.101,23 EUR (Stand 31.12.2022)
- Die Wohnung ist leerstehend und kann neu vermietet oder selbst genutzt werden

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1991
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja



Energieeffizienzklasse

D



Lage

Hallbergmoos – beschaulich, dynamisch und ein super Surfspot

Ankommen, ausatmen, auftanken und die Freizeit aktiv genießen: Die Wohnung befindet sich am Ortsrand in einer friedlichen Nachbarschaft. Hallbergmoos ist eine ruhige Gemeinde, die eine hervorragende Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs zu bieten hat. Bildungseinrichtungen von Kindergärten und Krippen bis zu Grund- und Mittelschulen sind im Ort vorhanden, eine reiche Vielfalt an Restaurants und Cafés sorgt für abwechslungsreiches leibliches Wohl.

In Ihrer Freizeit können Sie die Wiesen, Felder und Wälder entdecken, sich am Ufer der Isar erfrischen oder das Umland auf Ausritten vom Pferdehof aus erkunden.

In Ihrer Freizeit entdecken Sie die umliegenden Wiesen, Felder und Wälder, erfrischen sich am Isarufer oder erkunden das Umland mit dem Fahrrad. Surf town MUC, die neueste Attraktion in Hallbergmoos, ist ein Eldorado für Surfer: Mitten in Bayern lädt Sie ab Frühjahr 2024 eine endlose Welle zum Surfen in Europas spektakulärstem Surfpark ein. Wer hier begeistert trainiert hat, ist in 15 Minuten am Flughafen und unterwegs nach Hawaii oder Kalifornien ... Spielplätze und Grünflächen, Fitnessgelände und Finnenbahn, Weiher, Spazierwege und Indoor- sowie Outdoor-Sportstätten erwarten Erholungssuchende und aktive Menschen im vielseitigen Sportpark Hallbergmoos. Kurzum: Hallbergmoos bietet ein ausgesprochenes hochwertiges und flexibles Freizeitangebot für junge, junggebliebene und lifestyleorientierte Menschen, das seinesgleichen sucht.

Vom grünen Idyll aus schnell in der ganzen Welt

In unmittelbarer Nähe von Ort und Wohnung finden Sie mit S8 (München-Flughafen) und A92 (Ausfahrt Hallbergmoos) exzellente S-Bahn- und Autobahnanbindungen, die einen schneller Transfer in die umliegenden Gemeinden, nach München und zum Flughafen ermöglichen. Die gute Erreichbarkeit dank der Nähe zum Flughafen machen Hallbergmoos zu einem attraktiven Wohnort mit hohem Wohnkomfort – unter anderem für die vielen Airline-Mitarbeiter.

Die Verkehrsanbindung ist durch die S-Bahnlinie S8 hervorragend, die ab 4:00 Uhr morgens bis 1:30 Uhr nachts im 20-Minuten-Takt verkehrt. Die Fahrtzeit beträgt nur 8 Minuten zum Flughafen – und etwa 35 Minuten zum Münchener Marienplatz. Diverse MVV-Regionalbuslinien verbinden Hallbergmoos unter anderem mit Freising, Neufahrn Notzing und Erding. Für Berufstätige im Munich Airport Business Park verkehrt eine Expressbuslinie zwischen der S-Bahnstation Hallbergmoos und dem Munich Airport Businesspark.







2-Zimmer Wohnung mit wohnlich nutzbaren Kelle



Genießen im Garten



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



leben, lieben, lachen





Flur



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich im Wohnzimmer



Souterrain





Souterrain



Souterrain



Platz zum Entfalten



Gartenansicht von der Terrasse



Wohlfühlen im Wohnzimmer



Idyllisch gelegen

