

Hallbergmoos – Hallbergmoos

# Energieeffizientes Zuhause mit moderner Ausstattung und großzügigem Garten.

Objektnummer: 24118069



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

**KAUFPREIS: 1.099.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 329 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Auf einen Blick

Objektnummer	24118069
Wohnfläche	ca. 181,68 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.099.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	73.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.12.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007



Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Grundrisse





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine ansprechende Doppelhaushälfte, die sich in einer angenehmen Wohngegend befindet. Diese Immobilie bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 329 m<sup>2</sup> viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Entfaltung. Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über vier Etagen und bietet insgesamt 5,5 Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, welche ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern und das Arbeiten von zu Hause aus bieten. Die beiden modernen Badezimmer sind mit hochwertigen Armaturen ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort. Zudem bietet das Haus im Dachgeschoss einen kleinen Balkon sowie großzügige Terrassenflächen in Südausrichtung, die perfekt dazu einladen, an warmen Tagen im Freien zu entspannen oder Gäste zu empfangen. Ein besonderes Merkmal dieses Hauses ist die hochwertige Ausstattung. Die Kombination aus Zentralheizung und einer effizienten Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima. Dabei stellt die Fußbodenheizung sicher, dass die Wärme gleichmäßig im gesamten Wohnbereich verteilt wird, was den Wohnkomfort erheblich steigert. In den kälteren Monaten des Jahres sorgt der Holz-Schwedenofen für zusätzliche Wärme. Im Erdgeschoss dieser Immobilie findet sich der offene Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten lichtdurchflutet ist. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die sich ideal für gesellige Abende im Freien anbietet. Die angrenzende Küche ist modern und funktional gestaltet und bietet viel Platz für kulinarische Aktivitäten. Besonders hervorzuheben ist der vollverglaste Erker im Wohnbereich, der als großzügige Essecke genutzt wird und reichlich Tageslicht hereinlässt. In den oberen Etagen befinden sich die Schlafzimmer, die durch den Einsatz hochwertiger Materialien und einem ansprechenden Design punkten. Die eingesetzten Materialien sind farblich perfekt zueinander abgestimmt. Sie strahlen Eleganz und Wärme aus, welche die Räume gemütlich wirken lassen. Der geräumige Keller ist in einer weißen Wanne gebaut und dadurch bestens gegen Feuchtigkeit geschützt. Somit bietet er ideale Voraussetzungen für Lagerräume und einen Hobbyraum in Wohnraumqualität. Fahrzeuge können auf dem eigenen Parkplatz mit Wallbox oder in der trockenen Garage geparkt werden. Energieeffizient zeigt sich die Immobilie auch durch die installierte Photovoltaik-Anlage (Baujahr 2009), die jährlich etwa 4.000 kWh Ertrag bietet. Für umweltbewusste Mobilität ist zusätzlich eine Wallbox am Außenstellplatz vorgesehen. Die gesamte Immobilie ist mit Netzwerkdosen/LAN Kabel ausgestattet, was modernes Homeoffice und multimediale Anwendungen in hoher Geschwindigkeit und Zuverlässigkeit ermöglicht. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Immobilie ist günstig gelegen und ermöglicht sowohl den schnellen Zugang zu städtischen Einrichtungen als auch zu

Naherholungsgebieten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und sind gut erreichbar. Diese Doppelhaushälfte wird ohne Instandhaltungstau angeboten und ist nach Absprache einzugsbereit. Ansprechende Architektur, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zur idealen Wahl für Familien oder Paare, die Wohnqualität und Funktionalität schätzen. Interessenten sind herzlich eingeladen, die Immobilie bei einer Besichtigung näher kennenzulernen und sich dabei von den vielfältigen Vorzügen persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Ausstattung und Details

- \* Garage und ein Außenstellplatz mit Wallbox
- \* PV Anlage Baujahr 2009, zur Direkteinspeisung, Ertrag jährlich ca. 4.000 kWh
- \* Wallbox Ladestation
- \* hochwertige Einbauküche mit allen üblichen Elektrogeräten
- \* Indirekte Beleuchtung im Küchenbereich
- \* vollverglaster Erker im Ostbereich
- \* Schwedenofen mit neuester Filtertechnik
- \* Erdgeschoss elektrische Rollläden
- \* elektrische Markise
- \* großzügige Terrasse
- \* gepflegtes, großzügiges Gartenhaus und Gartentor
- \* Brunnen im Garten mit elektrischer Pumpe
- \* Obergeschoss Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Handtuchtrockner und Doppelwaschtisch
- \* Dachgeschoss Badezimmer mit Dusche
- \* Dachgeschoss Vorrichtung für Küchenanschluss
- \* Netzwerk Dosen/LAN Kabel im gesamten Haus
- \* Sauna Anschluss im Keller vorbereitet
- \* Vorrichtung/Vorbereitung für Solarthermie



Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Alles zum Standort

Der Kiefernweg in Hallbergmoos befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die durch eine familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Lage bietet eine angenehme Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte, insbesondere München, Freising und Erding.

**Einkaufsmöglichkeiten:** In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. In der Ortsmitte von Hallbergmoos gibt es auch kleine Fachgeschäfte, Restaurants und Cafés, die das tägliche Leben angenehm gestalten.

**Ärztliche Versorgung:** Mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken befinden sich in Hallbergmoos, sodass die medizinische Versorgung gut abgedeckt ist. Auch das Klinikum Freising ist in kurzer Zeit erreichbar. Hallbergmoos verfügt über mehrere Bildungseinrichtungen, darunter eine Grundschule und weiterführende Schulen in den nahegelegenen Gemeinden wie Freising oder Neufahrn. Ein Gymnasium ist ebenfalls in der Umgebung gut erreichbar.

**Kindergärten und Kitas:** Es gibt mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten, die sich in kurzer Distanz vom Kiefernweg befinden, was besonders für Familien mit kleinen Kindern attraktiv ist.

**Öffentliche Anbindung: S-Bahn:** Der Kiefernweg ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der S-Bahnhof Hallbergmoos (S8) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zum Münchner Hauptbahnhof sowie zum Flughafen München S8. Die S-Bahn verkehrt regelmäßig, sodass man in rund 30 Minuten die Münchner Innenstadt erreichen kann und in 5 Minuten den Flughafen München. Ergänzend zur S-Bahn gibt es mehrere Buslinien, die Hallbergmoos mit den umliegenden Gemeinden und dem Flughafen verbinden. Diese bieten eine flexible und schnelle Alternative für regionale Fahrten.

**Autobahnanbindung:** Für Autofahrer ist die Anbindung ebenfalls optimal. Über die nahegelegene Autobahn A92 ist man schnell in Richtung München, Freising oder auch Erding unterwegs. Zudem erreicht man den Flughafen München in etwa 10 Minuten. Die Nähe zur Natur ist ein weiterer Pluspunkt des Kiefernwegs. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege, die zu Erholung und sportlichen Aktivitäten einladen. Der Isar-Auwald und der Theresienhof Park bieten ebenfalls Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

**Sportliche Aktivitäten:** TSV Hallbergmoos bietet eine Vielzahl von Sportarten, darunter Fußball, Tennis, Turnen, Volleyball und mehr. Es gibt mehrere Fitnessstudios in der Umgebung, z. B. easyfit und Body & Soul. Die O? SURFTOWN MUC in Hallbergmoos wurde im Sommer 2024 eröffnet. Zudem plant Hallbergmoos für Sommer 2026 ein Naturfreibad am Sportpark.

**Radfahren und Wandern:** In und um Hallbergmoos gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege, darunter auch der Isarradweg, der sich entlang der Isar erstreckt.

**2. Natur und Erholung: Isarauen:** Die Isarauen bieten

ein schönes Erholungsgebiet, ideal für Spaziergänge, Radtouren oder Picknicks. Parks und Grünanlagen: Es gibt verschiedene Parks, wie den Therese-Giehse-Platz oder den Grünen Platz. Insgesamt bietet der Kiefernweg in Hallbergmoos eine ideale Kombination aus ruhiger, ländlicher Wohnlage und hervorragender Anbindung an die Metropolregion München. Die gute Infrastruktur und das Bildungsangebot machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 73.82 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24118069 - 85399 Hallbergmoos – Hallbergmoos

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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