

Hallbergmoos / Goldach

# Stilvolle Villa mit Wohlfühlgarantie

Objektnummer: 25185001



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

KAUFPREIS: 1.349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 408 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25185001
Wohnfläche	ca. 187 m <sup>2</sup>
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2006

Kaufpreis	1.349.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	84.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8 Freising  
E-Mail: freising@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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