

Hallbergmoos / Goldach

# Stilvolle Villa mit Wohlfühlgarantie

Property ID: 25185001



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

**PURCHASE PRICE: 1.349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 187 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 408 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## At a glance

Property ID	25185001
Living Space	ca. 187 m <sup>2</sup>
Rooms	6.5
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	2006

Purchase Price	1.349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 96 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	84.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.05.2026	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## The property



Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## The property



Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## The property



Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## The property





Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## The property



Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## The property



Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## The property



Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## The property



Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## A first impression

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!

Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Details of amenities

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

Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## All about the location

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.

Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Other information

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.



Property ID: 25185001 - 85399 Hallbergmoos / Goldach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8 Freising

E-Mail: [freising@von-poll.com](mailto:freising@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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