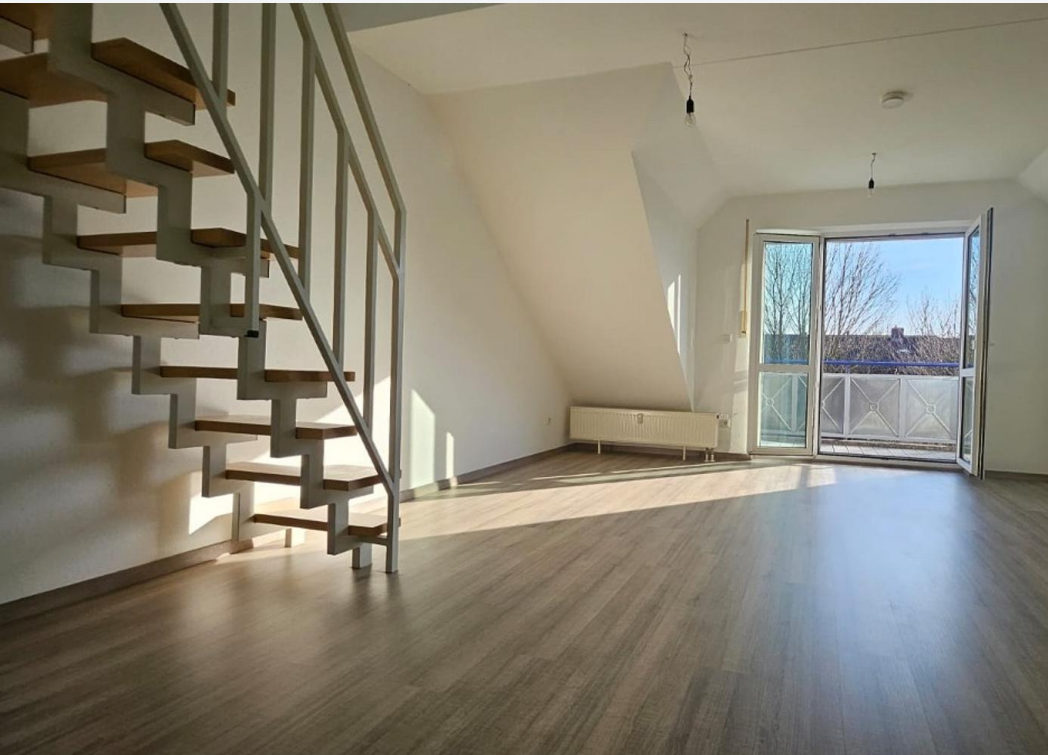




85399 Hallbergmoos

Helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie und Balkon in ruhiger Lage in Hallbergmoos



382.000 €

Kaufpreis

62,01 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehling

Tel.: +49(0)89-219097-33
anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62,01 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	15.04.2036
gültig bis	16.04.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	83
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

Preise & Kosten

Kaufpreis	382.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	Die
Aussen-Courtage	Die

Zustand

Baujahr	1998
---------	------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

- * Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage
- * gepflegte kleine Wohnanlage
- * Umgebung mit viel Grünflächen
- * separates großes Kellerabteil
- * Aussenstellplatz (10.000,00 Euro)
- * Garage (20.000,00 Euro)



Beschreibung

Die freundliche und helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie und Balkon überzeugt mit einem stimmigen Grundriss. Die Einheit befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus und erschließt sich über eine geräumige Diele, an welche die Küche, das Schlafzimmer, das Wohnzimmer und das innenliegende, hell geflieste Bad angrenzen. Der Wohnbereich inklusive der Galerie ist sehr hell und tageslichtdurchflutet, auch die großen Gaubenfenster in der Küche und im Schlafzimmer gewähren eine helle und wohnliche Atmosphäre. Die Fenster sind aus Kunststoff und schalltechnisch doppelt verglast. An jedem Fenster gibt es einen Rollladen. Die neu eingebauten Dachflächenfenster sind aus Kunststoff, verfügen alle über Sonnenschutz und sind im Bereich des Galerieraumes verdunkelbar. Der Oberboden auf dem Stahlbetonbalkon ist neu und als WPC-Belag ausgeführt. Im Dachgeschoss ist in den Wohnräumen Laminat verlegt, während Bad und Küche gefliest sind. Der komplette Galerieboden hat einen Design-Industrie-Bodenbelag auf Kunststoffbasis. Die Wartungsfugen aus Silikon und Acryl wurden teilweise erneuert. Die Wohnung ist komplett neu gestrichen und befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand.

Das Objekt ist optimal für Kapitalanleger geeignet. Derzeit ist die Wohnung nicht vermietet und würde ca. 12.000,00 Euro an jährlichen Mieteinnahmen ohne Nebenkosten generieren.

Die hier dargestellten Informationen vermitteln einen ersten Eindruck zur angebotenen Wohnung und deren Ausprägung. Gerne stellen wir Ihnen dieses Angebot bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Lage

<https://www.hallbergmoos.de>
<https://de.wikipedia.org/wiki/Hallbergmoos>
<https://www.freistaat.bayern/dokumente/behoerde/51775082581>

Hallbergmoos ist eine Gemeinde und deren Hauptort im oberbayerischen Landkreis Freising. Sie liegt etwa 25 km nördlich von München in unmittelbarer Nähe des 1992 eröffneten Flughafen München. Ein Teil des Flughafengeländes liegt auf ihrer Gemarkung.

Sonstige Angaben

Energieausweis: Baujahr Gebäude:1998 Baujahr Wärmerezeuger: 1998 Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung: Erdgase Energieausweis: Verbrauchsorientiert Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEv) vom 16.10.2023 Gebäudeart:
freistehendes Mehrfamilienhaus Energieausweis gültig: 15.04.2036 Energieausweis ausgestellt:
16.04.2026 Energieausweis (Effizienzklasse): C Energieausweis (Kennwert): 83,6 kWh/(m²*a)
Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren



ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kufvertrages fällig.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig.

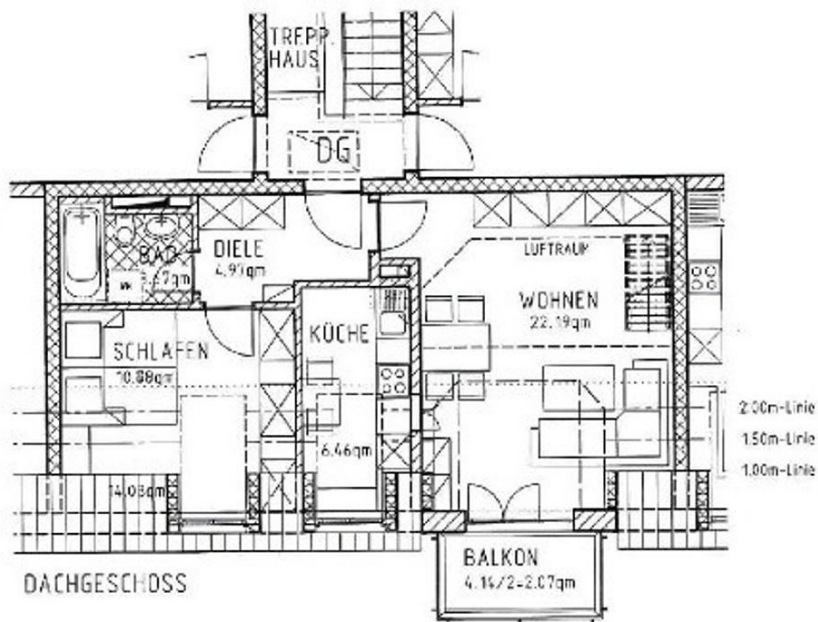
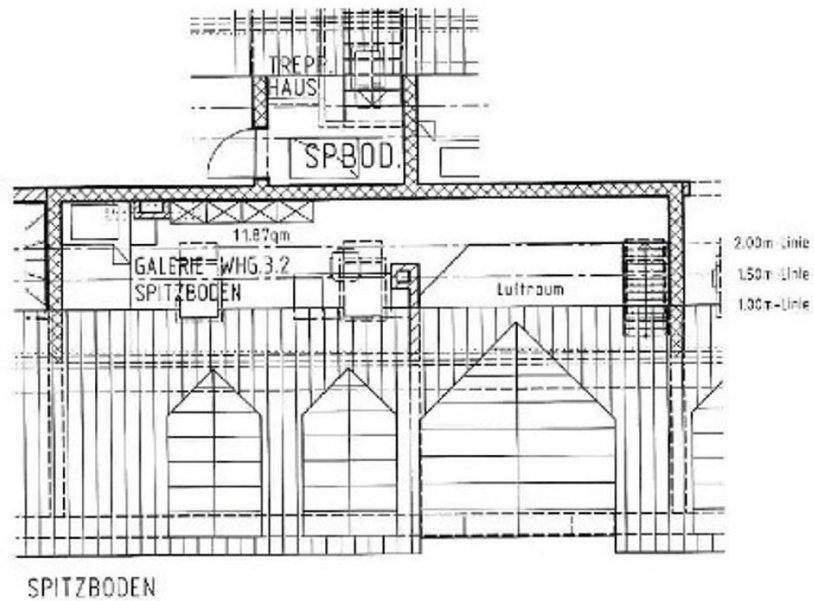










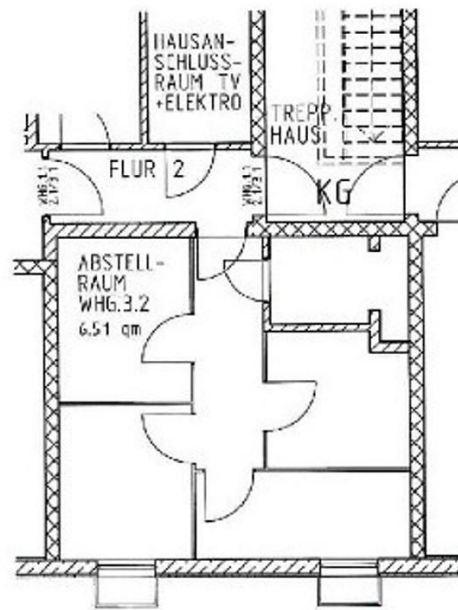


WOHNUNG 3.2/DG (+SP.BOD.) MITTE

2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad und Balkon im Dachgeschoss und ausgebauter Galerie im Spitzboden, Südlage
Wohnfläche 62.01qm

Grundriss M. 1:100





Kellergeschoss