

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Moosburg

**Provisionsfrei: DHH, 4 Zimmer plus gr Wohnküche,  
Werkstatt, Garage**



Objekt-Nr. **OM-312320**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **360.000 €**

85368 Moosburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	143,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Nutzfläche	34,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es geht um ein gut erhaltenes, sparsames kleines Haus, das circa 90 Jahre ist. Sie haben hier die Möglichkeit zum kleinen Preis ein Haus zu erwerben, das sich durch niedrige laufende Kosten und eine Vielzahl von Möglichkeiten auszeichnet. Das Einzige, was Sie hier nicht haben, ist ein Garten.

Aktuell gibt es vier Zimmer und eine große Wohnküche mit angrenzender Speisekammer. Außerdem eine Waschküche, eine Werkstatt und eine große Garage. Vor dem Haus ist eine kleine Terrasse, wo man sitzen, essen oder grillen kann.

Die Bausubstanz und das Raumklima sind sehr gut. Im Erdgeschoss sind die Wände 50 Zentimeter dick und da die Räume nicht sehr hoch sind, sind die Heizkosten auch ohne zusätzliche Dämmung niedrig.

Es gibt zwei Bäder, in jedem Stockwerk eines. Das untere Bad ist ziemlich groß. Es hat Wanne, Dusche, Toilette, Waschbecken und einen Handtuchheizkörper. Das obere ist kleiner, hier gibt es Dusche, Toilette und Waschbecken.

Der größte Raum im Erdgeschoss ist die großzügige Wohnküche. Die Einbauküche ist circa 5 Jahre alt und auf Wunsch im Preis enthalten.

Neben der gemütlichen Ess-Ecke befindet sich eine Speisekammer, was an sich praktisch ist. Man könnte sie allerdings auch auflösen, denn es gibt genug Stauraum in der Waschküche, der Werkstatt oder auf dem Dachboden. So könnte man den Wohnraum noch größer machen, z.B. als Wohnzimmer mit offenem Kochbereich.

Die weiteren Räume im Erdgeschoss sind ein kleines Wohnzimmer, also z.B. Kinder- oder Gästezimmer, Lese /TV oder Computerzimmer.

Hinter dem Bad geht's in die Waschküche, die man ggf zu einem weiteren kleinen Zimmer umbauen könnte. Daran schließt sich die Werkstatt an, die man auch als Wintergarten nutzen könnte, und schließlich folgt die Garage. Die ist ziemlich groß, neben dem Pkw können auch noch Fahrräder abgestellt werden.

Das Obergeschoss ist weitgehend mit Holzpaneelen verkleidet. Das erste große Zimmer hat eine Dachschräge und wäre bestens als Schlafzimmer oder Kinderzimmer geeignet.

Daneben befindet sich das kleine Bad und dahinter kommt zunächst ein kleines Zimmer und schließlich ein sehr großes und helles Zimmer, was sich als Wohnzimmer anbieten würde. Falls erforderlich kann man dieses Zimmer auch in zwei Zimmer aufteilen.

Das große Dach kann ausgebaut werden, dann hätte man zwei weitere Zimmer zur Verfügung.

Es gibt noch weitere Gestaltungsmöglichkeiten, die sich am besten vor Ort erklären lassen.

## Ausstattung

Die Einbauküche und die Ess-Ecke sind auf Wunsch im Preis enthalten.

Das Laminat ist neu.

Die Fliesenböden sind zwar aus den 80er Jahre, aber tipp-topp intakt.

In jedem Raum gibt es neue Infrarotheizung mit einzeln steuerbaren Thermostaten.

Es gibt zwei Kamine im Haus, an die aktuell Ölöfen angeschlossen sind. Alternativ könnten Holz- oder Pelletöfen angeschlossen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Moosburg gehört zum MVV. Fahrzeiten mit der Bahn: circa 40 Minuten zum Hauptbahnhof München, 40 Minuten nach Regensburg, 40 Minuten nach Deggendorf. Freising und Landshut je 10 Minuten. Mit dem Auto sind es zum Flughafen 20 Minuten, ebenso nach Landshut und Freising.

In Moosburg kann man alles zu Fuß oder mit dem Radl erledigen, sei es einkaufen, Schule, Sport oder Arztbesuch.

In Moosburg gibt es alle Schulen, man kann Tennis spielen, Fußball spielen, reiten, Judo, tanzen etc.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ess-Ecke in der Wohnküche



Küche

# Exposé - Galerie



Seitenansicht / Geh-Fahrtrecht



großes Bad unten

# Exposé - Galerie



kleines Bad oben



Flur / Treppe

# Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer oben



Schlafzimmer oben mit Schräge

# Exposé - Galerie



kleines Zimmer unten

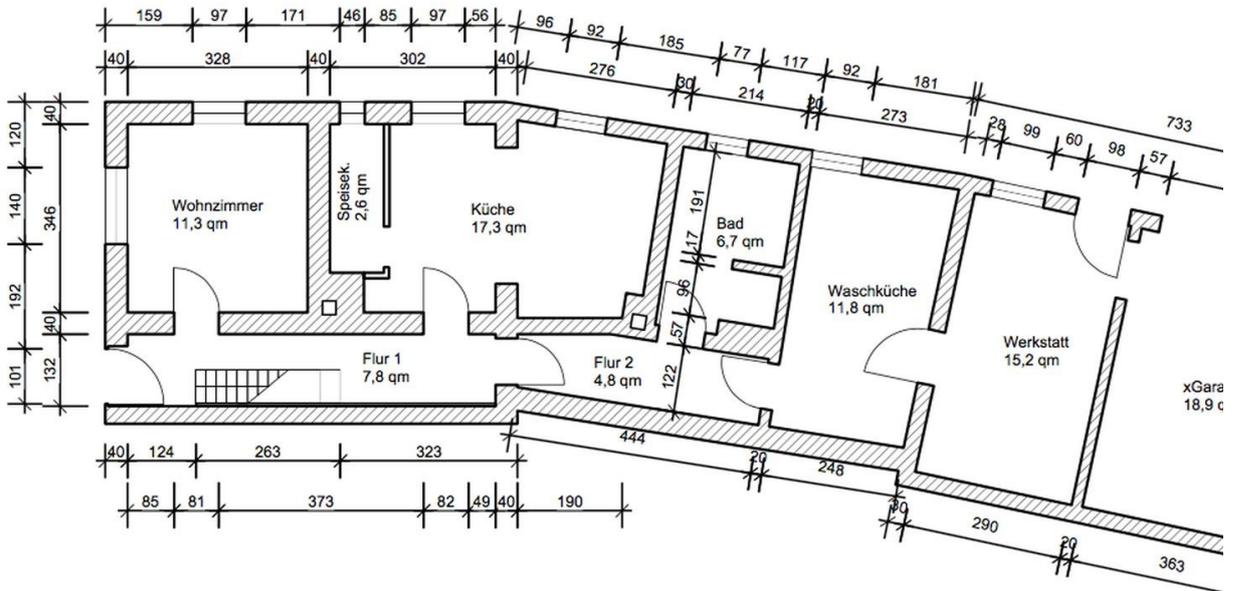


Lageplan

# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

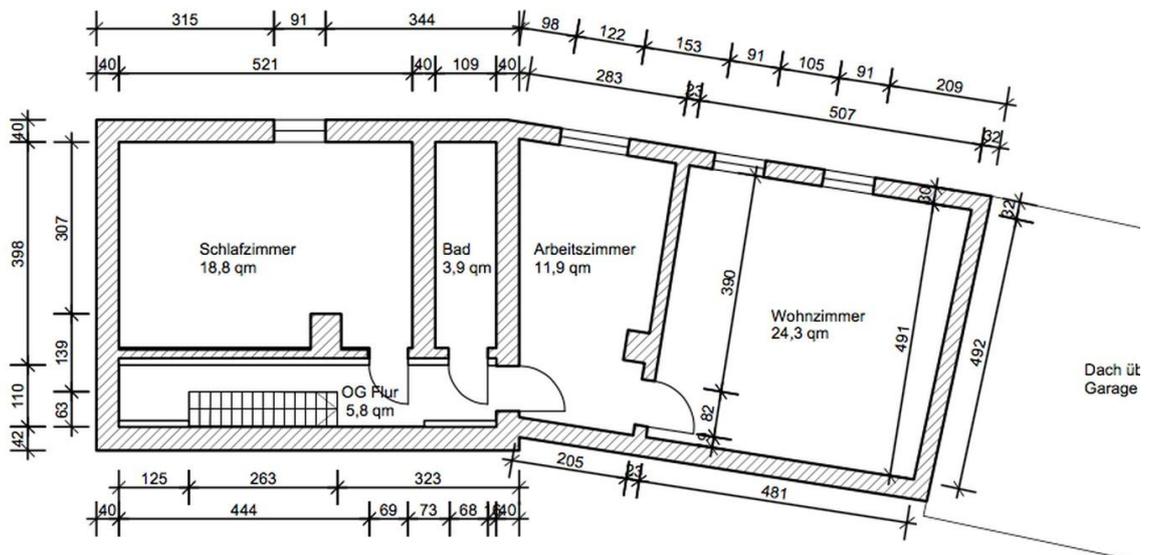
Gärtnerstr. 23, 853



Grundriss EG

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Gärtnerstr



Grundriss OG