

Immobilienexposé

Architektenhaus mit fantastischem Fernblick und großem Garten

Am Südhang 6, 84079 Bruckberg



Ihr Neuer Wohnraum mit
MAURI HOME GmbH

Preis

799.000 €

zzgl. Maklercourtage

2,975% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.





Kurzgefasst

Key Facts auf einen Blick:

- Wohnfläche: 192 m²
- Grundstück: 1080m²
- Zimmer: 5 (davon 4 Schlafzimmer)
- Badezimmer: 2
- Doppelgarage mit 2 Stellplätzen und Stauraum
- großer Wintergarten
- Energieeffizienzklasse: C
- nur 30min vom Münchner Flughafen



Das Objekt

Lassen Sie sich von den Bildern, Grundrissen
und Informationen inspirieren

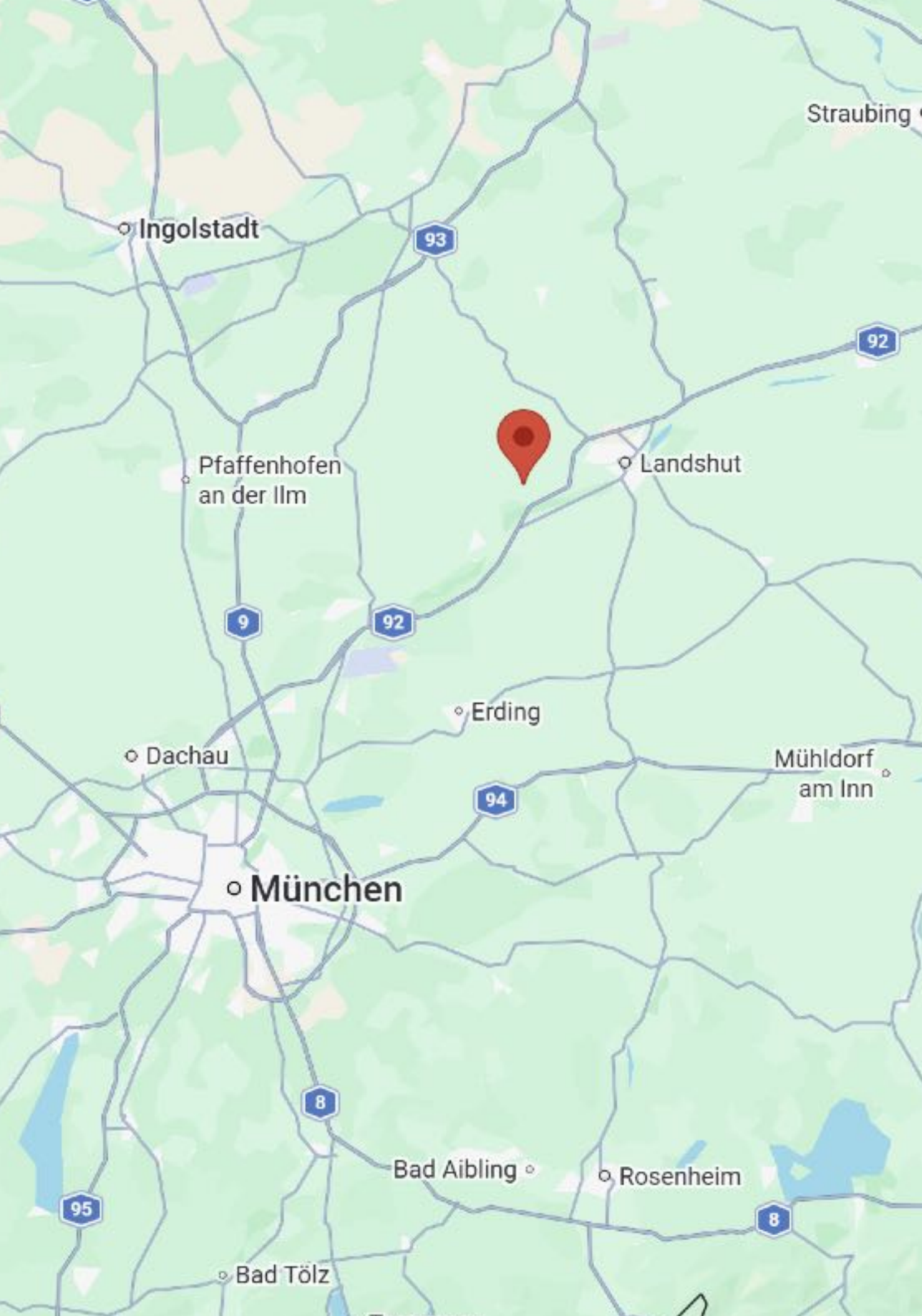


Am Südhang 6, 84079 Bruckberg

Lage & Umgebung

Warum Bruckberg?

- Perfekte Anbindung – Autobahn 8 Min., Bahnhof nur 1,8km (MVV), Bushaltestelle in 95m Entfernung
- Nahversorgung – Supermärkte, Bäckerei & Café in den Nachbarorten
- Freizeitmöglichkeiten – Parks, Fitnessstudio, Restaurants in den Nachbarorten
- Familienfreundlich – Grundschule & Kindergarten in Laufnähe
- keine 20 min nach Landshut
- nur 30 min zum Müncher Flughafen
- S-Bahn Anbindung fest geplant



Bruckberg ist eine charmante ländliche Gemeinde in Niederbayern, die ländliches Flair mit einer guten Anbindung an größere Städte wie Landshut (ca. 12 km) und Moosburg (ca. 10km) kombiniert. Die Gemeinde ist von Wäldern, Wiesen und der reizvollen Landschaft des Isartals umgeben, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Trotz der ruhigen Lage verfügt Bruckberg über eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie ein lebendiges Gemeindeleben mit Vereinen und Veranstaltungen, die zur Lebensqualität beitragen. Pendler profitieren von der Nähe zur A92, die München in ca. 40 Minuten und den Flughafen München in ca. 30 Minuten erreichbar macht.

Das Wohngebiet besticht durch seine ruhige und naturnahe Atmosphäre in Ortsrandlage. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 1 km Entfernung. Ein Kindergarten ist in etwa 0,5 km erreichbar, während die nächstgelegene Grundschule ca. 1 km entfernt liegt. Weiterführende Schulen stehen in der Nachbarstadt Landshut zur Verfügung. Eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Landshut liegt nur ca. 450 m entfernt, was die Mobilität ohne Auto erleichtert.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Wander- und Radwege beginnen in unmittelbarer Umgebung und das Naherholungsgebiet am Isarufer ist in ca. 5 km zu erreichen. Sport- und Freizeitvereine befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz. Ärzte und Apotheken sind im Ort sowie in der Nähe vorhanden (ca. 1-3 km). Die Lage bietet somit eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen.

Am Südhang 6, 84079 Bruckberg

Architektur, Bauweise & Materialien

- zeitloses Design & nachhaltige Materialien
- Energieeffiziente Bauweise
- Kachelofen (Grundofen)
- Echtholzparkett & hochwertige Fliesen
- Dach mit Südausrichtung
- Südost - Wintergarten
- großer Wohnraum mit hoher Galerie
- großzügige helle Räume





Highlights

Das Objekt bietet zahlreiche Highlights für
ihr Wohlbefinden.

Wohnbereich & Küche

- Einladender offener Wohnbereich mit moderner Küche
- helle Küche mit Kochinsel & hochwertigen Einbaugeräten
- Praktische Speisekammer für Ihre Vorräte
- Direkter Zugang zum Garten und einem möglichen Kräutergarten



5 Zimmer

- 5 Zimmer plus Wintergarten und Garderobenzimmer
- Hauptschlafzimmer: Mit großzügigem Ankleidezimmer
- zusätzliche Schlafzimmer: Perfekt für Kinder oder Gäste
- viel Platz: Helle Räume mit großen Fenstern für eine angenehme Atmosphäre
- ausreichend Platz für Homegym oder Homeoffice



Zwei Bäder & ein Gäste-WC

- Hauptbad: hochwertige Ausstattung mit Badewanne & großer Dusche
- Zweites Bad: Funktional & hell, ideal für Gäste oder Familie
- Hochwertige Materialien: Zeitloses Design für pure Entspannung
- praktisches Gäste-WC im Eingangsbereich





Schon beim Betreten des Hauses wird klar: Hier wurde mit Weitblick geplant. Das Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer, das durch eine offene Galerie und eine beeindruckende Deckenhöhe ein unvergleichliches Freiheitsgefühl erhält. Der angrenzende, helle Wintergarten erweitert Ihren Wohnraum direkt in die Natur und fängt auch an kühlen Tagen jeden Sonnenstrahl ein. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den hochwertigen Charakter des Hauses, während die teilweise verbaute Fußbodenheizung in den Bädern und im Erdgeschoss für wohlige Wärme sorgt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 192 m² bietet das Haus ideale Bedingungen für Familien mit Kindern oder Paare, die Wohnen und Arbeiten auf hohem Niveau verbinden möchten. Vier potenzielle Schlafzimmer bieten maximale Flexibilität. Ein weiteres Highlight ist der separate Garderobenraum im großzügigen Eingangsbereich und das Ankleidezimmer neben dem Elternschlafzimmer. Mit zwei Badezimmern und einem zusätzlichen Gäste-WC sind auch die morgendlichen Abläufe in einer Familie bestens organisiert.

Neben der reinen Wohnfläche überzeugt das Objekt durch eine enorme Nutzfläche von ca. 115 m². Der große Keller bietet Platz für Hobby, Lager oder Fitness. Ein echter Clou ist die Doppelgarage: Über den Stellplätzen befindet sich ein massiver Stauraum, der ideal für Brennholz, Saisondekoration oder als Werkstatt genutzt werden kann.

Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Garten & Außenbereich

- Ihre grüne 1080m² Wohlfühlloase
- Sonnige Süd Terrasse
- Garten auf mehreren Ebenen mit Rasen, üppigen Pflanzbeeten und blühenden Büschen und Bäumen
- viel ebene Fläche für Spielgeräte oder Pool oder Gartenhaus
- Highlight: Privatsphäre pur durch viele uneinsehbare Bereiche





Private 1080m²

Der Großteil des Grundstückes ist eine große, beinahe uneinsehbare Fläche auf der Rückseite des Hauses. Eingefriedet durch Büsche und Bäume. Auf der Vorderseite des Hauses liegen die private Sonnenterrasse und sehr schön angelegte Beete mit üppiger Bepflanzung. Die Gartenlandschaft präsentiert eine harmonische Mischung aus Natur und Gestaltung, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Im Frühling blühen hier prächtige Blumen, die den Garten in ein Farbenmeer verwandeln, während im Sommer die Schatten der Bäume wohltuenden Schutz bieten. Ein idealer Ort für gesellige Grillabende oder ruhige Stunden mit der Familie.





Kontakt



Sie haben Fragen zum Objekt oder
möchten einen Besichtigungstermin
vereinbaren?

Kontaktieren sie uns gerne



Olaf Maurischat | Immobilienmakler

Telefonnummer: 0176 80445528

Email: verwaltung@maurihome.com

Website: www.maurihome.de

Preis: 799.000 €

2,975% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des
notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervvertrag mit dem
Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Besichtigung auf Wunsch des Verkäufers nur nach telefonischer Vereinbarung mit uns. Alle Angaben erfolgen lt. Auskunft des
Verkäufers. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten. Dieses Exposé ist vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt.