



## 84079 Bruckberg

# Einfamilienhaus mit großem Garten und Fernblick



**849.000 €**

Kaufpreis

**192 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1080 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**MAURI HOME GmbH**

Olaf Maurischat

Tel.: 017680445528

[verwaltung@maurihome.com](mailto:verwaltung@maurihome.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	192 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.080 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-08-01
--------------	------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	849.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.07.2025
gültig bis	30.07.2035
Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	91
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C



## Zustand

Baujahr	1990
letzte Modernisierung	2020
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓
Pissoir	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick:

Architektenhaus mit Galerie & Wintergarten

192 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 5 Zimmer (4 Schlafzimmer)

32 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse & Balkon mit Fernblick

Hochwertige Ausstattung (Parkett, Einbauküche, Sauna)

Dreifachverglasung & teilweise Fußbodenheizung

Doppelgarage mit extra großem Stauraum darüber

1.080 m<sup>2</sup> uneinsehbares Hanggrundstück

Sateliten-Anschluss

Oberste Geschossdecke gedämmt

Wintergarten 2020 saniert



Terrasse 2018 erneuert

Kamineinsatz 2024 erneuert



## Beschreibung

Fernblick, Licht und Lebensqualität – Ihr neues Refugium vor den Toren Landshuts und Münchens.

Es gibt Immobilien, die man nicht nur bewohnt, sondern die man erlebt. Dieses im Jahr 1990 massiv errichtete Architektenhaus in herrlicher Hanglage ist ein solches Juwel. Wer das Besondere sucht und Wert auf eine unverbaubare Aussicht sowie eine intelligente Raumaufteilung legt, wird sich hier sofort zu Hause fühlen.

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 m<sup>2</sup> 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.

Die 32 m<sup>2</sup> große Süd-Terrasse ist mehr als nur ein Außenbereich – sie ist Ihr Logenplatz über der bayerischen Landschaft. Genießen Sie hier den weiten Fernblick, der an klaren Tagen bis zum Horizont reicht. Wer nach einem intensiven Arbeitstag im Münchner Großraum Entspannung sucht, findet diese im hauseigenen Saunaraum im Kellergeschoss oder im weitläufigen, schön angelegten Garten.

Neben der reinen Wohnfläche überzeugt das Objekt durch eine enorme Nutzfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>. 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.

Das 1.080 m<sup>2</sup> große Hanggrundstück garantiert Ihnen dauerhafte Privatsphäre. Dank dreifachverglaster Fenster und einer soliden Bausubstanz wohnen Sie hier energetisch zeitgemäß. Die Lage bietet die perfekte Symbiose: Die wirtschaftliche Stärke von Landshut und die Nähe zu den Top-Arbeitgebern der Region (z.B. BMW) kombinieren sich mit einer schnellen Anbindung (ca. 40 Min.) an die Weltstadt München.

Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen, wo andere Urlaub machen – und bleiben Sie dennoch am Puls der Metropolregion.

## Lage

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.

Der Bahnhof von Bruckberg wurde erst kürzlich an den Münchner Verkehrsverbund angeschlossen



und erhält mit dem Stammstreckenausbau sogar einen S-Bahn Anschluss nach München.

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.







































