

Hohenlinden

# EFH für die ganze Familie mit Süd - West Garten

Objektnummer: 26286125



**KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 502 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26286125               |
| Wohnfläche   | ca. 119 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 4                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2003                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 635.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                                                                               |
| Bauweise                      | Holz                                                                               |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche             |

**Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas      | Endenergie-verbrauch        | 95.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2036      | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |                 | Baujahr laut Energieausweis | 2003          |

Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und kurze Wege im Alltag vereint? Dann könnte dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 genau das Richtige für Sie sein. Es ist sofort bezugsfertig und bietet Ihnen den Vorteil, ohne lange Bauzeit direkt einziehen zu können.

Auf rund 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit ausreichend Platz für Familien, Homeoffice und individuelle Wohnbedürfnisse. Ergänzt wird das Raumangebot durch großzügige Nutzflächen im Untergeschoss sowie einen sonnigen Garten mit überdachter Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC und offen gestaltetem Treppenaufgang. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie in die separat angeordnete Küche, die sowohl vom Flur als auch direkt vom Essbereich aus zugänglich ist. Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und in den gepflegten Garten bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet hohen Wohnkomfort.

Das Untergeschoss ist vollständig als Nutzfläche ausgewiesen und umfasst insgesamt vier Räume. Neben einer Waschküche, Technikraum stehen Ihnen ein großzügiger Hobbyraum sowie ein praktischer Abstellraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gepflegte Ausstattung unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine im Kaufpreis bereits enthaltene Doppelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Das Haus steht nach Notartermin und Kaufpreiszahlung den neuen Eigentümern unmittelbar zur freien Verfügung.

**Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden**

## Ausstattung und Details

### Allgemein

- Charmantes Einfamilienhaus, Baujahr 2003
- Grundstücksgröße: ca. 502 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert

### Wohnen & Raumaufteilung

- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Kachelofen im Wohnbereich
- Drei flexibel nutzbare Zimmer (Kinder, Arbeiten, Gäste)
- Terrasse und sonniger Garten in Süd-West Ausrichtung

### Küche & Bäder

- Zeitlose Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss

### Ausstattung & Materialien

- Hochwertiger Fliesenboden in allen Wohnräumen im EG
- Fliesen in Bädern und Eingangsbereich
- Neuwertige Laminatböden in den Wohnräumen im OG

### Energie & Technik

- Gasheizung neu in 2022 mit Flüssigtank
- Kachelofen im EG
- Fußbodenheizung
- Regenwassertank mit Pumpe im UG
- Außenrollo

- 2-fach verglaste Kunststofffenster

### Außenbereich & Stellplätze

- Doppelgarage

Im Untergeschoss sind derzeit Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Der Eigentümer wird eine Fachfirma mit der fachgerechten Untersuchung der Schadensursache sowie deren vollständiger Beseitigung und der anschließenden Sanierung des gesamten Untergeschosses beauftragen.

**Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden**

## **Alles zum Standort**

Hohenlinden ist eine attraktive und aufstrebende Gemeinde im Landkreis Ebersberg mit rund 3.400 Einwohnern.

Dank der verkehrsgünstigen Lage im Großraum München ist die Landeshauptstadt über die A94 in nur etwa 20 Minuten erreichbar. Gleichzeitig überzeugt Hohenlinden durch seine unmittelbare Nähe zum Ebersberger Forst, der zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur bietet.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (MVV) ist hervorragend. Regelmäßige Busverbindungen nach Markt Schwaben und Ebersberg sowie Direktbusse nach München während der Hauptverkehrszeiten sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit.

Das Haus befindet sich in einem kleinen, gewachsenen und gepflegten Wohngebiet in begehrter, ruhiger Lage nahe Hohenlinden. Die naturnahe Umgebung, kombiniert mit der guten Infrastruktur und der hervorragenden Anbindung, macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit hohem Wohn- und Freizeitwert schätzen.

Vor Ort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule, ein Supermarkt, eine Bäckerei, Ärzte sowie eine Apotheke befinden sich direkt im Ort und sind bequem erreichbar.

**Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Arno Rieck**

---

**Marktplatz 19, 85567 Grafing**

**Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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