

Hohenlinden

# Geräumige Doppelhaushälfte - energetisch saniert!

Objektnummer: 25286127



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 304 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

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

Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25286127                |
| Wohnfläche   | ca. 125 m²              |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 5                       |
| Schlafzimmer | 4                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1974                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 695.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 75.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 04.09.2026     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1975              |

Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Die Immobilie



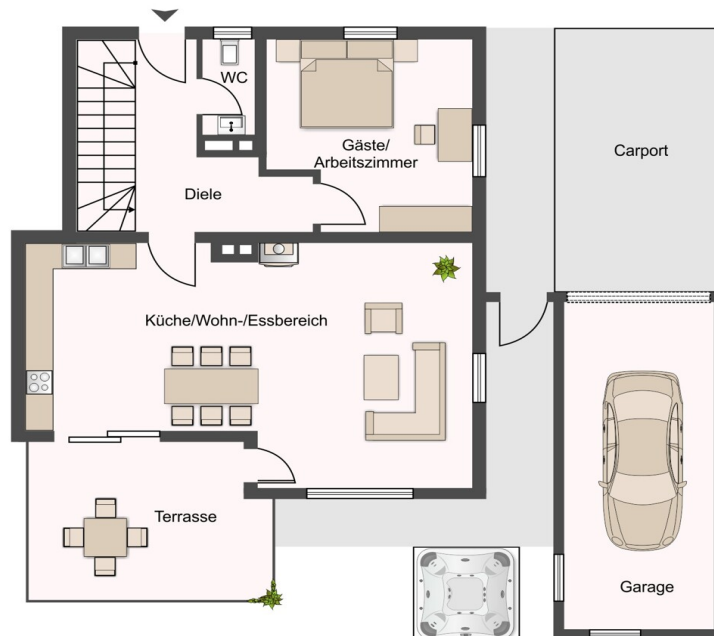
Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

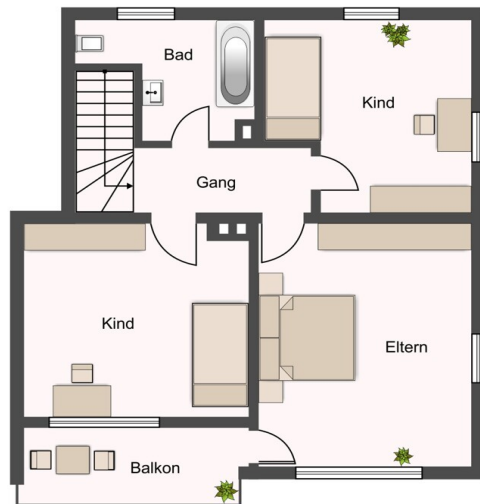
## Die Immobilie

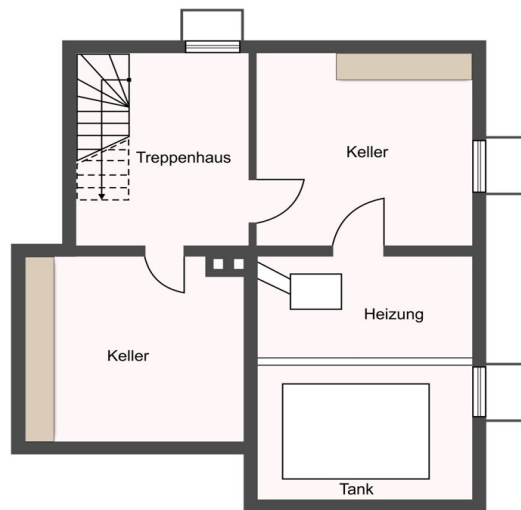


Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 1974 errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet und überzeugt durch regelmäßige Modernisierungen sowie einen äußerst gepflegten Zustand.

Energetische Highlights: Die Fassade ist wärmegeklämmt, die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Solar-Therme. Zusätzlich sorgt ein Balkonkraftwerk mit Stromspeicher für eine nachhaltige Energieversorgung. Ferner ist die Garage bereits mit einem Starkstromanschluß versehen, so dass eine Wallbox installiert werden kann.

Der großzügige Wohn- und Essbereich vermittelt eine einladende Atmosphäre für die ganze Familie. Der offene Schnitt inklusive gemütlichem Holzkaminofen öffnet sich zur überdachten Terrasse und zum liebevoll gepflegten Garten mit Whirlpool und Gartenhaus.

Im Obergeschoss befinden sich ein Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne sowie drei Schlafzimmer. Ein Schlafzimmer verfügt über Zugang zum Südbalkon.

Das Dachgeschoss wurde über eine Klappertreppe zugänglich gemacht als zusätzlicher Stauraum. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Dachgeschoß auszubauen.

Eine großzügige Garage sowie ein davor befindlicher Carport runden das positive Gesamtbild ab und bieten sichere, komfortable Parkmöglichkeiten.

Fazit: Eine gepflegte, familiengerechte Immobilie mit durchdachtem Grundriss, moderner Technik und Potenzial für weitere Ausbauoptionen.

Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Ausstattung und Details

- gepflegter Zustand
  - energetische Highlights: Fassadendämmung, Solar-Therme, Balkonkraftwerk
  - im gesamten Haus doppelt-verglaste Holzfenster
  - überdachte Terrasse und Balkon
  - Einbauküche mit Elektrogeräten
  - moderner Laminat im gesamten Haus, Bad gefliest
  - Kaminofen im Wohnbereich
  - Tageslichtbad
  - sehr großzügige Garage mit zusätzlichem Carport + Vorbereitung Wallbox (Starkstromanschluß) im Kaufpreis enthalten
- Modernisierungen:
- Böden
  - Heizungsanlage: Ölbrennwertheizung + Warmwasser über Solartherme
  - Balkonkraftwerk mit Speicher
  - Fenster
  - Fassadendämmung/Vollwärmeschutz
  - Einbau Kaminofen
  - Erneuerung der Elektrik: Sicherungen, FI-Schalter, Leitungen

Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Alles zum Standort

Hohenlinden ist eine aufstrebende Gemeinde im Landkreis Ebersberg und hat ca. 3.500 Einwohner. Am Nordrand des Ebersberger Forstes gelegen, bietet Hohenlinden einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert.

Busse des ÖPNV (MVG) verkehren regelmäßig von und nach Markt Schwaben (S-Bahn) und Ebersberg (S-Bahn), sowie im direkten Pendelverkehr nach München. Die Autobahn A94 München-Passau (Anschlussstelle Hohenlinden) ist in wenigen Minuten bequem zu erreichen.

In Hohenlinden befinden sich zwei Kindergärten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule mit Mittagsbetreuung, zwei Supermärkte, eine Bäckerei, Ärzte und eine Apotheke.

Objektnummer: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25286127 - 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)