

Hohenlinden

Spacious semi-detached house - energy-efficiently renovated!

Property ID: 25286127



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 304 m²

Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

At a glance

Property ID	25286127
Living Space	ca. 125 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	75.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.09.2026	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

The property



Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

The property



Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

The property



Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

The property



Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

The property



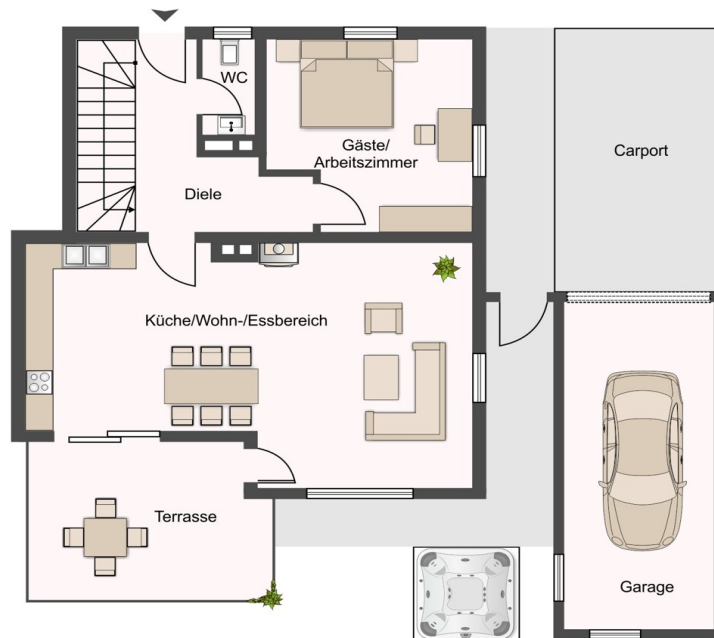
Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

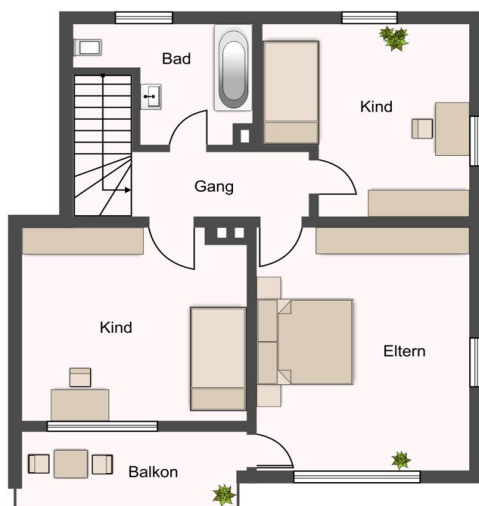
The property

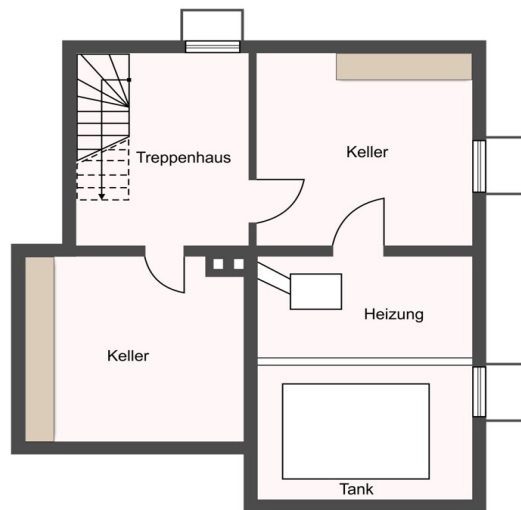


Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

A first impression

This semi-detached house, built in 1974, is located in a well-established, quiet residential area and boasts regular modernizations and an exceptionally well-maintained condition. Energy-efficient features include a thermally insulated facade and a solar thermal system for hot water. A balcony-mounted power plant with battery storage ensures a sustainable energy supply. The garage is already equipped with a high-voltage connection, allowing for the installation of a wallbox. The spacious living and dining area creates a welcoming atmosphere for the whole family. The open-plan layout, complete with a cozy wood-burning stove, opens onto the covered terrace and the lovingly tended garden with a hot tub and garden shed. Upstairs, there is a bright bathroom with a shower and bathtub, as well as three bedrooms. One bedroom has access to the south-facing balcony. The attic has been made accessible via a pull-down ladder, providing additional storage space. However, there is also the option to convert the attic into living space. A generously sized garage and a carport in front of it complete the attractive overall impression and offer secure and convenient parking. Conclusion: A well-maintained, family-friendly property with a well-thought-out floor plan, modern technology and potential for further expansion options.

Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Details of amenities

- 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

Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

All about the location

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.

Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com