

#### Hohenlinden

# Geräumige Doppelhaushälfte - energetisch saniert!

Property ID: 25286127



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 304 m<sup>2</sup>



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



# 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 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony



# **Energy Data**

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	04.09.2026
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	75.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	С
Year of construction according to energy certificate	1975





























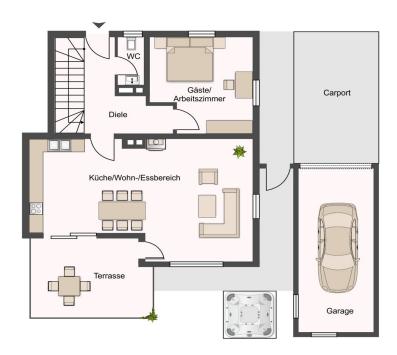


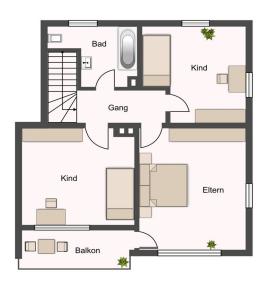


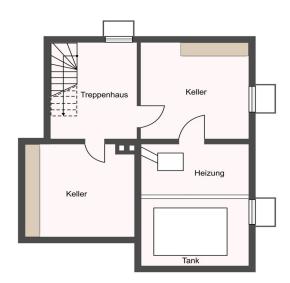




# Floor plans







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.



#### A first impression

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 wärmegedämmt, 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 Klapptreppe 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.



#### 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



#### 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 (MVV) 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.



#### 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.



### 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