

Hohenlinden

EFH für die ganze Familie mit Süd - West Garten

Property ID: 26286125



PURCHASE PRICE: 635.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 502 m²

Property ID: 26286125 - 85664 Hohenlinden

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

Property ID: 26286125 - 85664 Hohenlinden

At a glance

Property ID	26286125
Living Space	ca. 119 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2003
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	635.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Liquefied gas
Energy certificate valid until	30.07.2036

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	95.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26286125 - 85664 Hohenlinden

The property



Property ID: 26286125 - 85664 Hohenlinden

The property



Property ID: 26286125 - 85664 Hohenlinden

The property



Property ID: 26286125 - 85664 Hohenlinden

The property



Property ID: 26286125 - 85664 Hohenlinden

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Details of amenities

Allgemein

- Charmantes Einfamilienhaus, Baujahr 2003
- Grundstücksgröße: ca. 502 m²
- 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.

Property ID: 26286125 - 85664 Hohenlinden

All about the location

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.

Property ID: 26286125 - 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