

Hohenlinden

## Maison jumelée spacieuse - rénoverée avec des matériaux économes en énergie !

CODE DU BIEN: 25286127



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

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 304 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25286127                         |
| Surface habitable      | ca. 125 m²                       |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 5                                |
| Chambres à coucher     | 4                                |
| Salles de bains        | 1                                |
| Année de construction  | 1974                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 695.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                                    |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2011                                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 60 m²                                                                           |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Informations énergétiques

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Huile                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 04.09.2026           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 75.00 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                   | C                                        |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1975                                     |

CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## La propriété





CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## La propriété



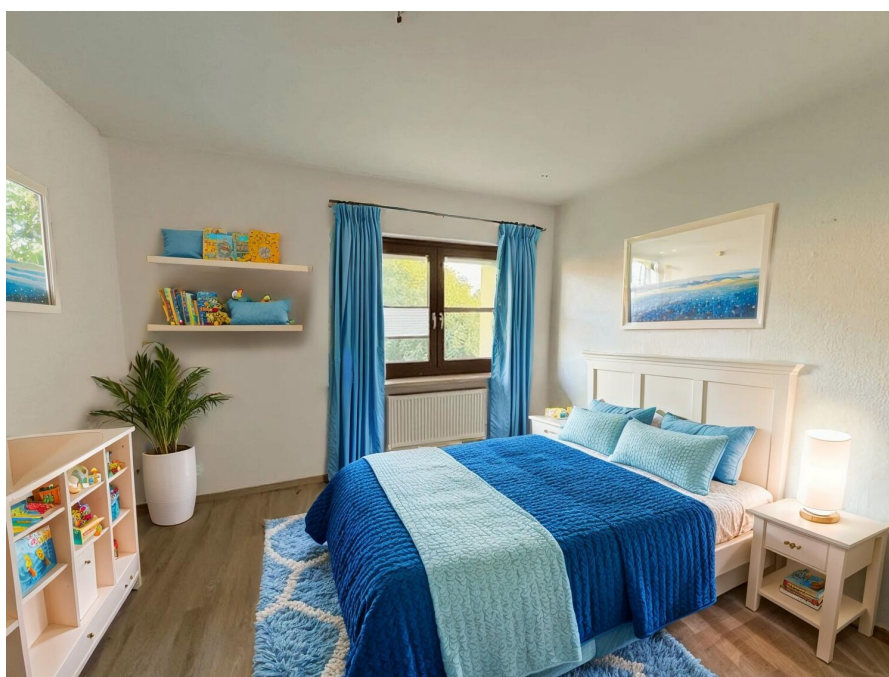
CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## La propriété





CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## La propriété



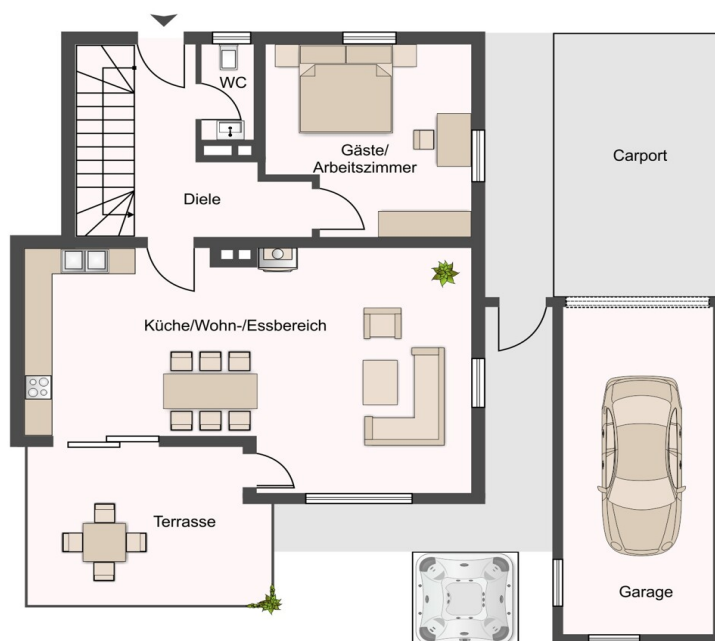
CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

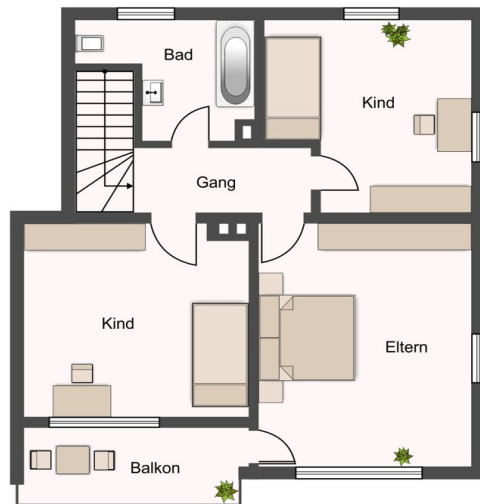
## La propriété



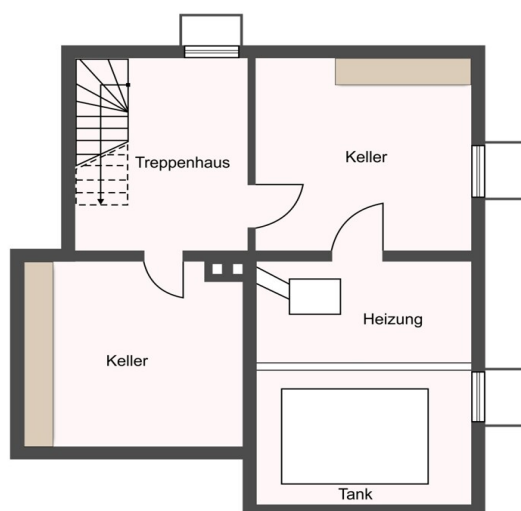
CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden**

## Une première impression

Cette maison jumelée, construite en 1974, est située dans un quartier résidentiel calme et bien établi. Elle bénéficie de rénovations régulières et est en excellent état. Parmi ses atouts en matière d'efficacité énergétique, on compte une façade à isolation thermique renforcée et un système solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire. Une centrale photovoltaïque avec stockage par batterie, installée sur le balcon, garantit un approvisionnement énergétique durable. Le garage est déjà équipé d'un raccordement haute tension, permettant l'installation d'un boîtier mural. Le vaste séjour/salle à manger offre un espace convivial pour toute la famille. Cet espace ouvert, agrémenté d'un poêle à bois, donne sur une terrasse couverte et un jardin soigné, agrémenté d'un jacuzzi et d'un abri de jardin. À l'étage, une salle de bain lumineuse avec douche et baignoire dessert trois chambres. L'une d'elles donne accès au balcon exposé plein sud. Les combles, accessibles par un escalier escamotable, offrent un espace de rangement supplémentaire et peuvent également être aménagés en pièce à vivre. Un garage spacieux et un abri voiture devant la maison complètent l'ensemble et offrent un stationnement sécurisé et pratique. Conclusion : une propriété familiale bien entretenue, dotée d'un plan bien pensé, d'équipements modernes et offrant des possibilités d'agrandissement.

**CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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