

Hohenlinden

# Geräumige Doppelhaushälfte - energetisch saniert!

???????? ??: 25286127



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

???? ??: 695.000 EUR • ??: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 304 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

?? ??? ??????

|                    |                     |                  |                                                                                       |
|--------------------|---------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25286127            | ???? ?????       | 695.000 EUR                                                                           |
| ????????           | ca. 125 m²          | ????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                  |                                                                                       |
| ????????           | 5                   |                  |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 4                   |                  |                                                                                       |
| ????????           |                     | ???? ?????????   | 2011                                                                                  |
| ????????           | 1                   | ??????           | ??????                                                                                |
| ???? ?????????     | 1974                | ????????         |                                                                                       |
| ????? ?????????    | 1 x ????????? ??    | ???????????????? | ca. 60 m²                                                                             |
|                    | ????????????, 1 x   | ?????            |                                                                                       |
|                    | ??????              | ??????           | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>?????,<br>?????????????<br>???????, ????????    |

??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 75.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 04.09.2026            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | C             |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1975          |

??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

?? ????????



??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

?? ????????



??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

?? ????????



??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

?? ????????



??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

?? ????????



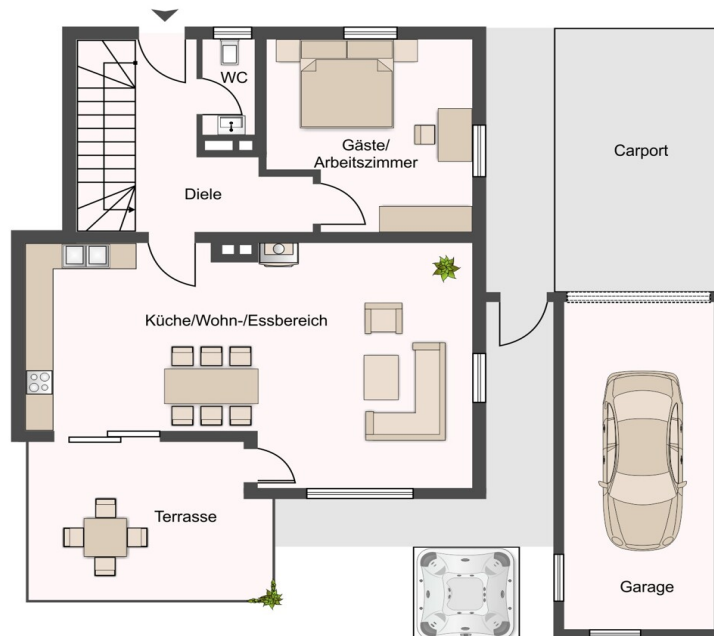
??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

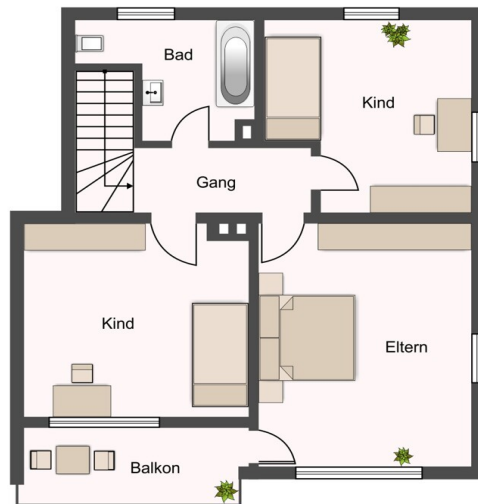
?? ????????

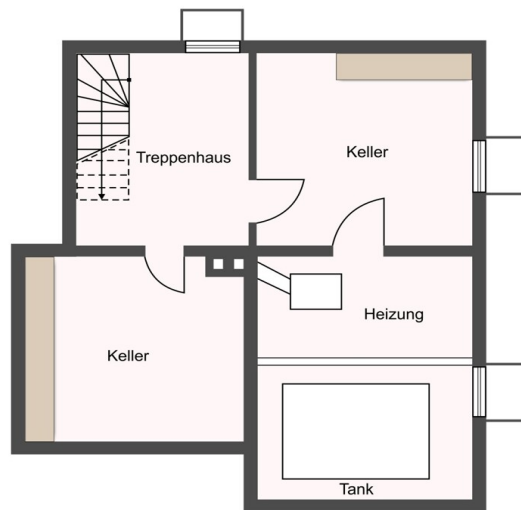


??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

??? ?????? ???????????

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 wärmegeklämt, 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.

??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25286127 - 85664 Hohenlinden

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing  
Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0  
E-Mail: [grafing@von-poll.com](mailto:grafing@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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