

Inning am Holz

# Munka-magánélet egyensúlya: Családi paradicsom irodával, medencével és panorámás kilátással

VP azonosító: 25185005



VÉTELÁR: 1.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 242 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.350 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Áttekintés

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25185005                                         |
| Hasznos lakótér       | ca. 242 m <sup>2</sup>                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                                       |
| Szobák                | 6                                                |
| Hálósobák             | 3                                                |
| Fürdoszobák           | 2                                                |
| Építés éve            | 2004                                             |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.495.000 EUR                                                                              |
| Ház                      | Családi ház                                                                                |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                     |
| Modernizálás / felújítás | 2019                                                                                       |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                              |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 40.50 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2004                       |

**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Az első benyomás

Már a belépéskor azonnal érzékelhető a tágasság és a meleg hangulat. A világos eloszoba, amely az északi oldalon közelíthető meg, harmonikus áramlást biztosít a földszinti szobákhoz. A ház szíve a tágas nappali és étkező kandallóval – egy olyan hely, ahol a család és a barátok szeretnek összegyűlni. A magas mennyezet és a látszó tetogerendák a szabadság érzetét keltik, míg a nagy ablakokból kilátás nyílik a kertre. Mellette található a modern konyha, kiváló minőségű beépített szekrényekkel és kamrával – tökéletes a közös főzéshez és étkezésekhez. Személyes kikapcsolódáshoz a tágas wellness-részleg hívogat: fitneszterem, szauna és a fedett udvarra való közvetlen kijárat a jólét oázisát teremti meg otthonában. Az emeleten három kényelmes hálószoba és két elegánsan berendezett fürdőszoba található. A zöldre néző sarokkád különösen hívogató, és órákig tartó kikapcsolódást ígér. Minden szobát a látszó tetogerendák jellemeznek, amelyek melegséget és kényelmet árasztanak. További fénypont: a házban belüli üzlethelyiség. Irodával, oktatóteremmel (amely dupla garázsként is használható), tárolóval és saját WC-vel ez a ház a szabadúszók és vállalkozók számára a legjobb lehetőséget kínálja arra, hogy egy fedél alatt ötvözzék az életet és a munkát – miközben adókedvezményeket is igénybe vehetnek. A kültéri terület ugyanolyan átgondoltan megtervezett, mint amennyire lenyugózó: A jól karbantartott, alacsony karbantartást igénylő kert kerti fészerrel tökéletes környezetet biztosít, míg a futó medence (8 x 4 m) ellenáramoltató rendszerrel és integrált lépcsőkkel a nyári órákban a középponttá válik. Innen akadálytalan kilátás nyílik a hatalmas tájra – mint egy mini nyaralás a mindennapokban. Az alagsor is lenyugózó a világosságával: A nagy fényaknának köszönhetően az alagsori helyiségek fénnel teltek, és sokféleképpen használhatók – akár hobbiszobaként, stúdióként vagy kiegészítő irodahelyiségként. Kiváló minőségű anyagok, mint a wenge parketta, a jura mészkő, a gránitlépcsők, valamint átgondolt funkciók, mint a padlófűtés, a kandalló, a központi porszívórendszer és a közvetett világítás teszik teljessé ezt a kivételes ajánlatot.

**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## **Részletes felszereltség**

- \* Pool mit Gegenstromanlage
- \* Gartendusche
- \* Rasenmähroboter
- \* Einbauküche mit Miele-Geräten
- \* Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- \* Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- \* Betriebsgebäude mit Büro, WC und Schulungsraum
- \* Gartenhaus
- \* Garage und Carport
- \* 30 kWp Photovoltaik-Anlage mit 30 kWh Speicher (2024)
- \* Siemens Luft-Wasser-Wärmepumpe LI 19M (2011)
- \* zentrale Staubsaugeranlage

**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Minden a helyszínról

Inning am Holz liegt im idyllischen Erdinger Holzland, einer sanft hügeligen, waldreichen Kulturlandschaft östlich von Erding. Hier prägen Felder, Wälder und kleine Ortschaften das Bild – eine Umgebung, die Ruhe und Ursprünglichkeit ausstrahlt und dennoch durch ihre zentrale Lage überzeugt. Mit rund 1.550 Einwohnern ist Inning eine Gemeinde, in der man sich kennt, wo Traditionen gepflegt werden und der Zusammenhalt großgeschrieben wird.

Die Immobilie selbst befindet am Rande einer gewachsenen Ortschaft, sodass die Atmosphäre gleichermaßen ruhig und zugleich gut angebunden ist. Von hier aus öffnet sich der Blick über das grüne Umland, das zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder einfach zum Verweilen einlädt. Barocke Dorfkirchen und historische Bauwerke setzen charmante Akzente in der Umgebung.

Trotz der idyllischen Lage ist Inning am Holz bestens mit der Region vernetzt. In weniger als 15 Minuten erreicht man die Kreisstadt Erding, ebenso schnell das nahe Taufkirchen (Vils) mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung. Auch die Städte Landshut und Vilsbiburg liegen rund 25 bis 30 Minuten entfernt. Pendler profitieren besonders von der Nähe zum Flughafen München, der in etwa 30 Minuten erreichbar ist, sowie von der guten Anbindung an die Landeshauptstadt. Moosburg an der Isar mit direktem Bahnanschluss an die Strecke München–Regensburg ist ebenfalls nur etwa 20 Kilometer entfernt.

Der öffentliche Nahverkehr ist über die MVV-Buslinie 562 gesichert, die Inning mit den umliegenden Gemeinden verbindet. Autofahrer erreichen über die nahegelegene B388 in kurzer Zeit alle wichtigen Ziele der Region.

Die Lebensqualität vor Ort wird auch durch die vorhandene Infrastruktur unterstrichen. Für den täglichen Bedarf gibt es Angebote in den Nachbargemeinden, größere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten stehen in Erding und Taufkirchen (Vils) zur Verfügung.

**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 2.9.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 40.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.**

**Die Energieeffizienzklasse ist A.**

**VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Bernd Strohmeier**

---

**General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising**

**Tel.: +49 8161 14 016-0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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