

#### Hohenlinden

## Geräumige Doppelhaushälfte - energetisch saniert!

Codice oggetto: 25286127



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 304 m<sup>2</sup>



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25286127
Superficie netta	ca. 125 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie Iorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone



## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2026
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	75.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	С
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975





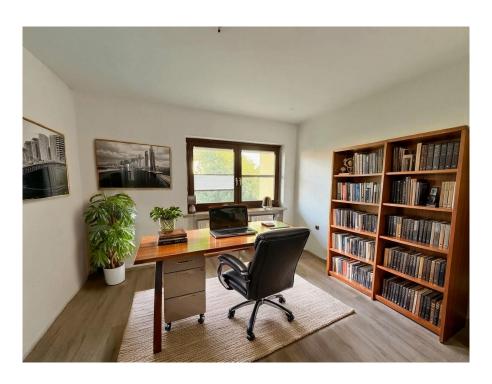
























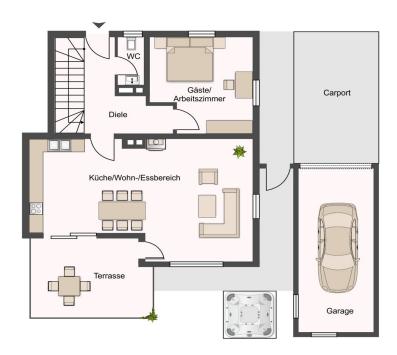


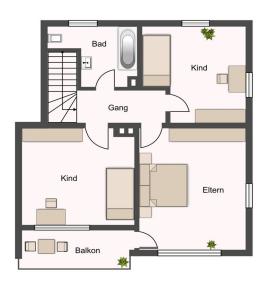


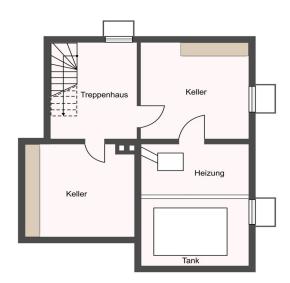




#### **Planimetrie**







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



#### Una prima impressione

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.



#### Dettagli dei servizi

- 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



#### Tutto sulla posizione

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.



#### Ulteriori informazioni

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.



#### Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Arno Rieck

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com