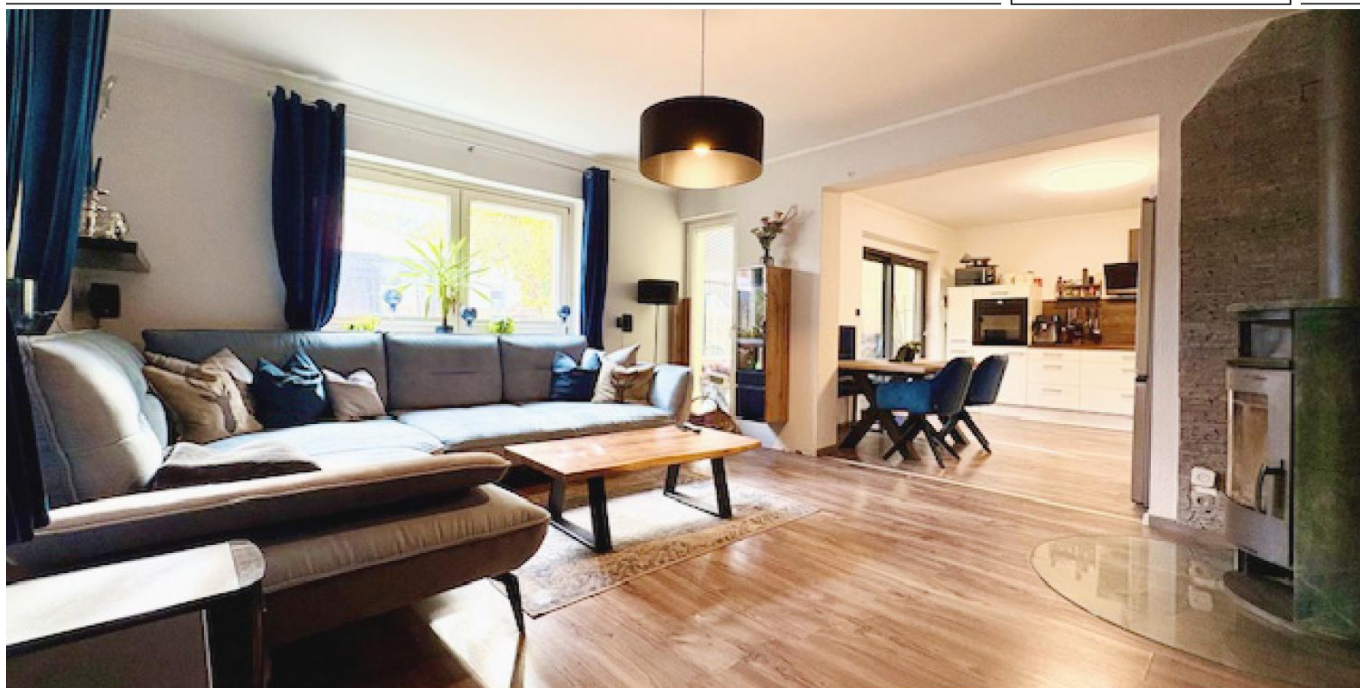


Hohenlinden

Spaziosa casa bifamiliare - ristrutturata a risparmio energetico!

Codice oggetto: 25286127



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 304 m²

Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

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

Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

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 lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	75.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

La proprietà



Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

La proprietà



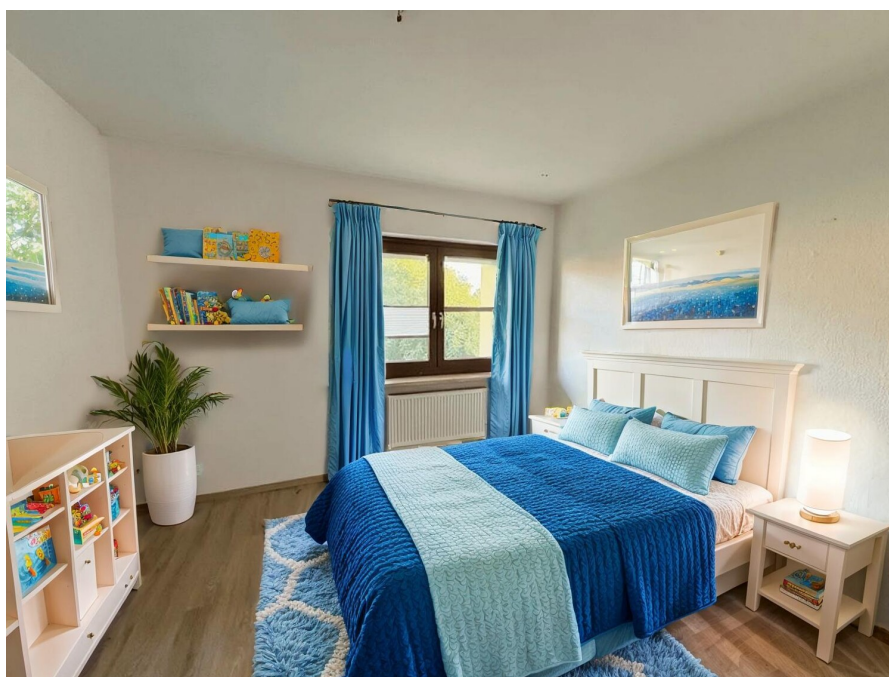
Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

La proprietà



Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

La proprietà



Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

La proprietà



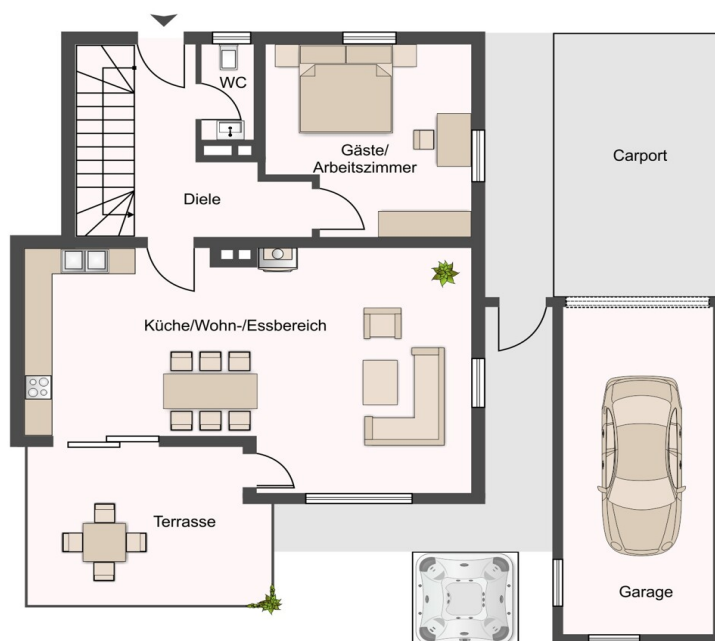
Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

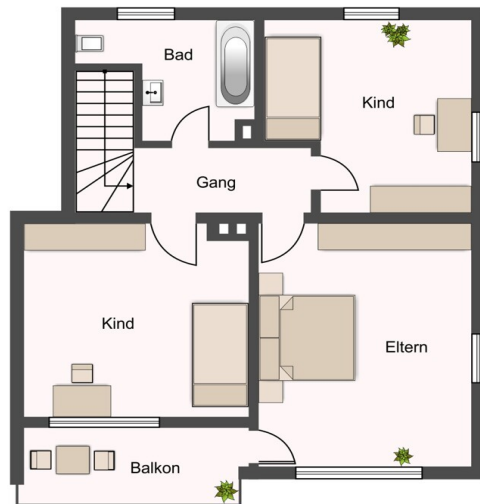
La proprietà

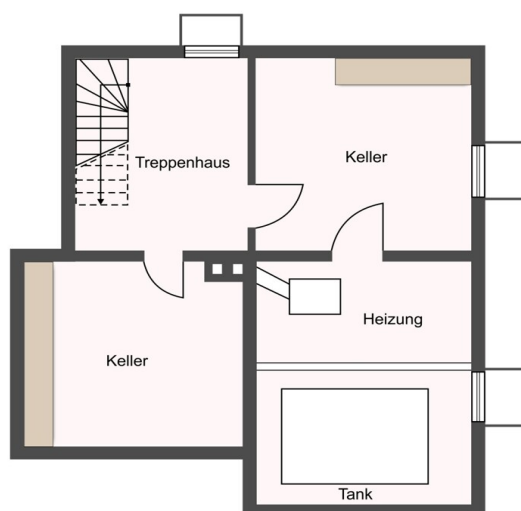


Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

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.

Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, costruita nel 1974, si trova in una zona residenziale tranquilla e ben servita e vanta ristrutturazioni regolari e un ottimo stato di manutenzione. Le caratteristiche di efficienza energetica includono una facciata isolata termicamente e un impianto solare termico per l'acqua calda. Una centrale elettrica montata sul balcone con accumulo a batteria garantisce un approvvigionamento energetico sostenibile. Il garage è già dotato di un allaccio ad alta tensione, che consente l'installazione di una wallbox. L'ampia zona giorno e pranzo crea un'atmosfera accogliente per tutta la famiglia. La disposizione open space, completa di un'accogliente stufa a legna, si apre sulla terrazza coperta e sul giardino curato con vasca idromassaggio e casetta da giardino. Al piano superiore si trovano un luminoso bagno con doccia e vasca, oltre a tre camere da letto. Una camera da letto ha accesso al balcone esposto a sud. La mansarda è accessibile tramite una scala retrattile, offrendo ulteriore spazio di stoccaggio. Tuttavia, è anche possibile convertire la mansarda in spazio abitabile. Un garage di grandi dimensioni e un posto auto coperto antistante completano l'attraente impressione generale e offrono un parcheggio sicuro e comodo. Conclusione: una proprietà ben tenuta, adatta alle famiglie, con una planimetria ben studiata, tecnologie moderne e possibilità di ulteriori ampliamenti.

Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

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

Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

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.

Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

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.

Codice oggetto: 25286127 - 85664 Hohenlinden

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