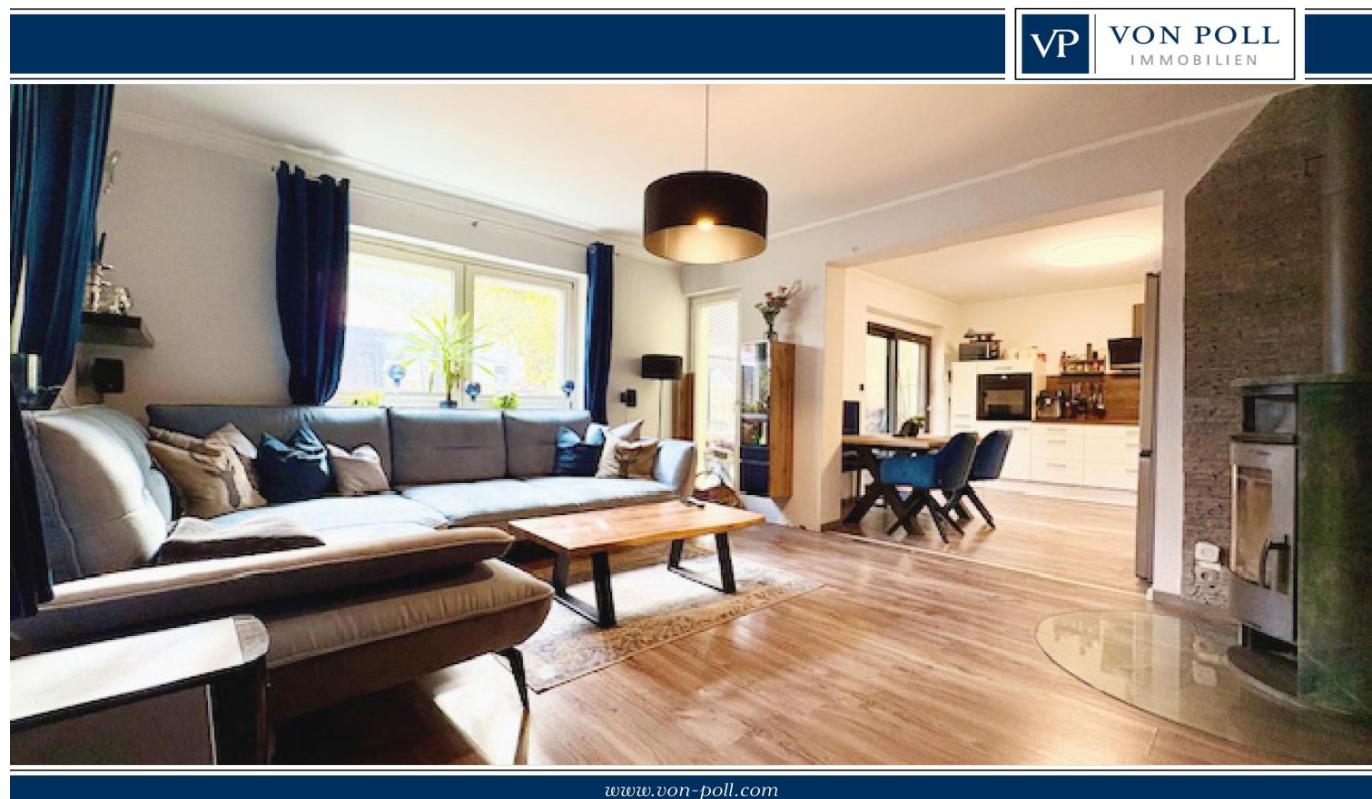


Hohenlinden

Geräumige Doppelhaushälfte - energetisch saniert!

Número da propriedade: 25286127



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 304 m²

Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Numa vista geral

Número da propriedade	25286127	Preço de compra	695.000 EUR
Área	ca. 125 m ²	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2011
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 60 m ²
Ano de construção	1974	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	75.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	04.09.2026	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

O imóvel



Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

O imóvel



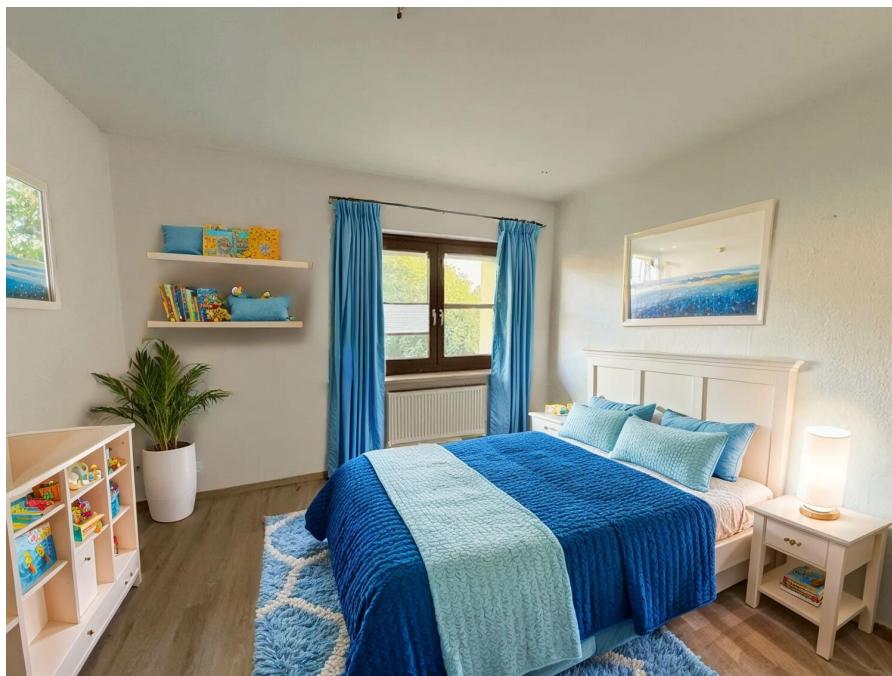
Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

O imóvel



Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

O imóvel



Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

O imóvel



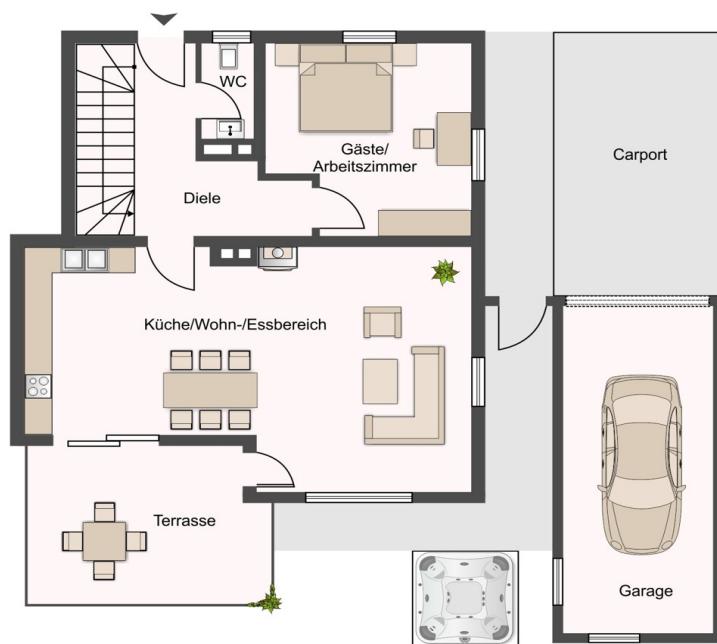
Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

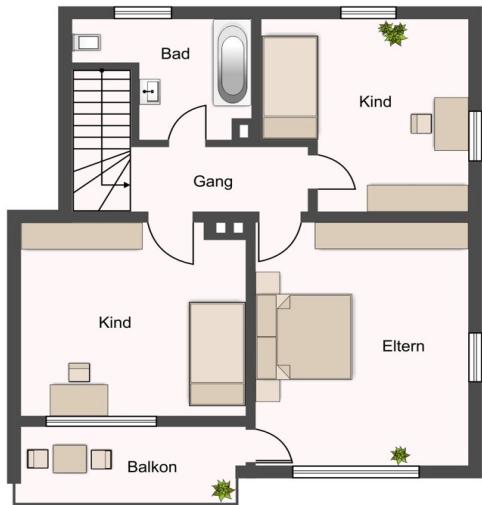
O imóvel

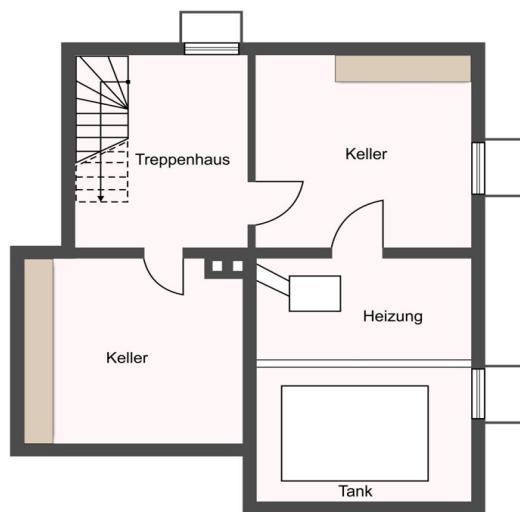


Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Arno Rieck

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com