

Hohenlinden

# Geräumige Doppelhaushälfte - energetisch saniert!

Número da propriedade: 25286127



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

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 304 m<sup>2</sup>

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
Área	ca. 125 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	695.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2011
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	04.09.2026
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	75.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
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



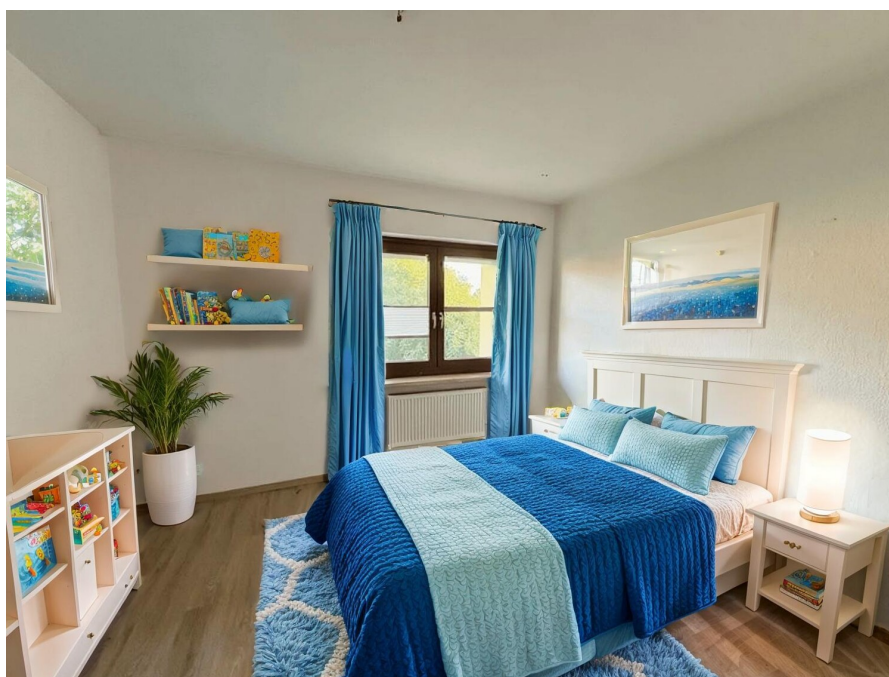
Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## O imóvel



Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## O imóvel





Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## O imóvel



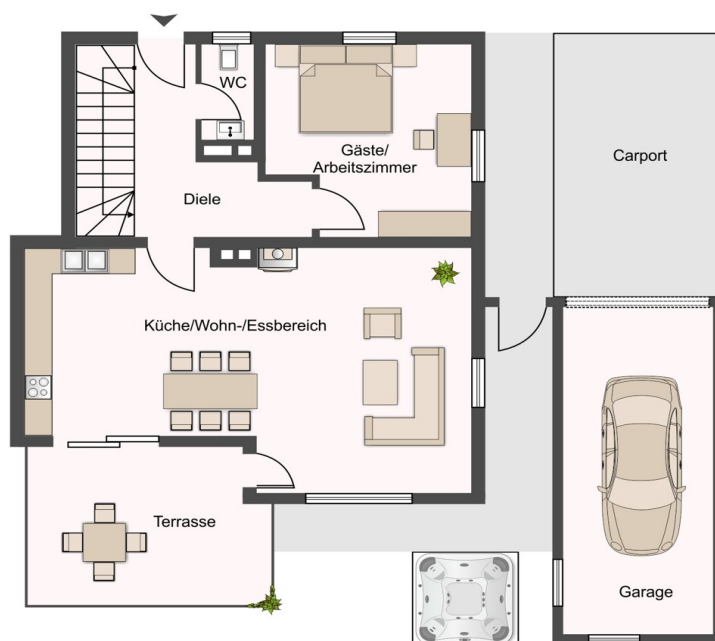
Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

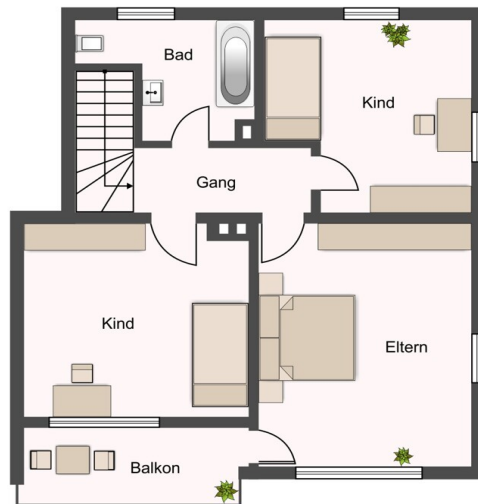
## O imóvel



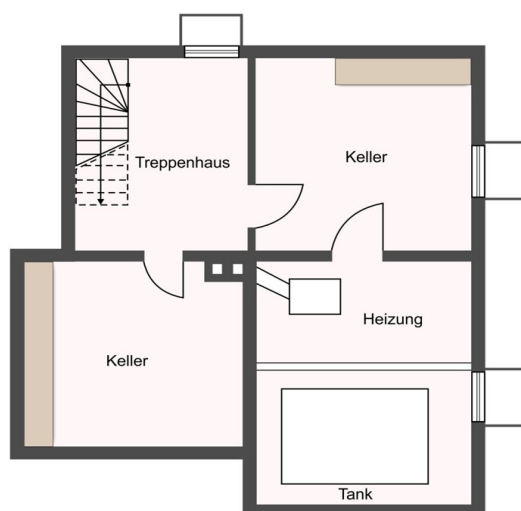
Número da propriedade: 25286127 - 85664 Hohenlinden

## 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 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 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:grafing@von-poll.com)

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

---

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