Inning am Holz

Wo Alltag zur Auszeit wird: Familienhaus mit Büro, Pool und Weitblick

Objektnummer: 25185005



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1350 m^2

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Auf einen Blick

Objektnummer	25185005
Wohnfläche	ca. 242 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	02.09.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	40.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Die Immobilie





Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Die Immobilie





Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Die Immobilie





Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Die Immobilie





Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Die Immobilie





Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Die Immobilie





Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieses besonderen Anwesens wird spürbar, dass hier nicht einfach nur Wohnraum geschaffen wurde, sondern ein Zuhause mit Charakter, Großzügigkeit und einem außergewöhnlichen Gespür für Lebensqualität. Über die Nordseite gelangen Sie in das helle, einladende Entrée, das den Auftakt zu einem durchdachten Raumkonzept bildet. Von hier aus erschließen sich die Räume des Erdgeschosses auf harmonische Weise und vermitteln bereits beim Ankommen ein Gefühl von Offenheit, Ruhe und Wertigkeit.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin. Dieser Raum ist Treffpunkt, Rückzugsort und Bühne des Familienlebens zugleich. Hier ist ausreichend Platz für gemütliche Abende im kleinen Kreis ebenso wie für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der Kamin sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre, während die beeindruckende Raumhöhe mit offenem Sichtdachstuhl dem Wohnbereich eine besondere Großzügigkeit verleiht. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und öffnen den Blick in den Garten sowie in die umliegende Landschaft. Dadurch entsteht eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Direkt angrenzend befindet sich die moderne Küche mit hochwertiger Einbauküche und praktischer Speis. Ausgestattet mit Miele-Geräten, verbindet sie Funktionalität mit einem hohen Anspruch an Qualität und Komfort. Ob schnelles Frühstück mit der Familie, ausgedehntes Kochen mit Gästen oder ruhige Momente bei einem Glas Wein – dieser Bereich fügt sich perfekt in das offene Wohnkonzept ein und macht das Erdgeschoss zu einem lebendigen Mittelpunkt des Hauses.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Wellnessbereich. Mit Sauna, Dusche, Fitnessraum und direktem Zugang zum überdachten Innenhof entsteht hier eine private Wohlfühloase, die den Alltag spürbar bereichert. Nach einem langen Arbeitstag trainieren, anschließend in der Sauna entspannen und danach die Ruhe des geschützten Innenhofs genießen – dieses Haus bietet Ihnen den Luxus, Erholung nicht suchen zu müssen, sondern sie direkt zu Hause zu finden.

Im Obergeschoss setzt sich das warme und behagliche Wohngefühl konsequent fort. Drei gemütliche Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte für die Familie. Auch hier prägt der offene Dachstuhl die besondere Atmosphäre der Räume. Sichtbare Holzelemente, großzügige Raumhöhen und eine angenehme Belichtung schaffen ein wohnliches Ambiente, das Geborgenheit vermittelt, ohne einzuengen.

Die edel ausgestatteten Bäder unterstreichen den hochwertigen Anspruch des Hauses. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Die

Eckbadewanne mit Blick ins Grüne wird zu einem Ort, an dem man zur Ruhe kommen und den Tag entspannt ausklingen lassen kann. Hochwertige Materialien und eine stimmige Gestaltung sorgen dafür, dass die Bäder nicht nur funktional, sondern als echte Wohlfühlbereiche wahrgenommen werden.

Ein weiterer, außergewöhnlicher Mehrwert dieses Anwesens liegt im gewerblich nutzbaren Bereich beziehungsweise Betriebsgebäude. Mit Büro, WC und Schulungsraum eröffnet dieser Bereich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Besonders für Selbstständige, Unternehmer oder Freiberufler entsteht hier eine seltene Kombination aus Wohnen und Arbeiten an einem Standort – mit klarer räumlicher Trennung und dennoch kurzen Wegen. Der Schulungsraum kann je nach Bedarf vielseitig genutzt werden und eignet sich beispielsweise für Besprechungen, Seminare, Präsentationen, kreative Arbeitsbereiche oder zusätzliche Lager- und Nutzflächen. Damit bietet dieser Bereich eine Flexibilität, die im Alltag ebenso wertvoll ist wie für die langfristige Nutzung des Anwesens.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine gelungene Verbindung aus Repräsentativität, Freizeitwert und Alltagstauglichkeit. Der gepflegte Garten ist ansprechend angelegt, gleichzeitig aber angenehm pflegeleicht. Ein Rasenmähroboter unterstützt die laufende Pflege und sorgt dafür, dass mehr Zeit zum Genießen bleibt. Das vorhandene Gartenhaus ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten und bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte, Poolzubehör oder Freizeitutensilien.

Der beheizte Pool mit einer Größe von ca. 8 × 4 Metern bildet zweifellos eines der Highlights des Außenbereichs. Ausgestattet mit Gegenstromanlage und integrierter Treppe wird er zum Mittelpunkt sommerlicher Tage – ob zum Schwimmen, Entspannen oder als Treffpunkt für Familie und Gäste. Die Gartendusche ergänzt diesen Bereich auf praktische und komfortable Weise. In Verbindung mit dem unverbauten Blick über die weite Landschaft entsteht ein Wohngefühl, das fast an Urlaub erinnert. Hier lässt sich der Feierabend genießen, hier beginnen Sommertage mit einem Sprung ins Wasser, und hier entstehen Momente, die ein Zuhause besonders machen.

Auch für Fahrzeuge und praktische Alltagsanforderungen ist bestens gesorgt. Eine Garage sowie ein Carport bieten komfortable Abstellmöglichkeiten und ergänzen das durchdachte Gesamtkonzept des Anwesens. Damit stehen sowohl geschützte Stellplätze als auch zusätzliche Nutz- und Lagerflächen zur Verfügung.

Bemerkenswert ist auch das Untergeschoss, das weit mehr bietet als klassische Kellerflächen. Durch den großen Lichthof profitieren die Räume von einer außergewöhnlich guten Belichtung und wirken hell, freundlich und vielseitig nutzbar. Ob als Hobbyraum, Atelier, Fitnessergänzung, Bürofläche, Stauraum oder Rückzugsbereich für ältere Kinder – die Flächen eröffnen zahlreiche Möglichkeiten und erhöhen den praktischen Nutzwert des Hauses deutlich.

Auch technisch zeigt sich die Immobilie sehr gut aufgestellt. Eine im Jahr 2024 installierte Photovoltaik-Anlage mit ca. 30 kWp Leistung und einem 30 kWh Speicher schafft eine moderne Grundlage für eine zukunftsorientierte Energieversorgung. Ergänzt wird diese durch eine Siemens Luft-Wasser-Wärmepumpe LI 19M aus dem Jahr 2011. Damit verbindet das Anwesen großzügiges Wohnen mit einem zeitgemäßen

Blick auf Energieeffizienz, Eigenstromnutzung und langfristige Betriebskosten.

Die hochwertige Ausstattung rundet den besonderen Gesamteindruck ab. Edles Wenge-Parkett, Jura-Naturstein, Granittreppen und sorgfältig ausgewählte Materialien verleihen dem Haus eine zeitlose Wertigkeit. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort, der Kamin für Atmosphäre, die zentrale Staubsaugeranlage für praktische Alltagserleichterung und die indirekte Beleuchtung für ein stimmungsvolles Wohnambiente. Hier wurde nicht nur auf Optik geachtet, sondern auch auf Funktion, Komfort und Langlebigkeit.

Dieses Anwesen vereint viele Eigenschaften, die in dieser Kombination nur selten zu finden sind: großzügiges Wohnen, hochwertiges Ambiente, private Wellness, ein attraktiver Außenbereich mit Pool, moderne Energietechnik, helle Nutzflächen im Untergeschoss und ein separater gewerblich nutzbarer Bereich mit vielfältigem Potenzial. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Raum für Familie, Beruf, Erholung und persönliche Entfaltung suchen – und dabei nicht auf Stil, Komfort und Weitblick verzichten möchten.

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Ausstattung und Details

* 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

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com