Inning am Holz

Work-life balance: Family paradise with office, pool and panoramic views

Property ID: 25185005



PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 242 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1350 m^2

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

At a glance

Property ID	25185005
Living Space	ca. 242 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.495.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	02.09.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	40.5 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property





Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property





Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property





Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property





Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property





Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property





Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

A first impression

Even upon entering this property, you immediately sense its spaciousness and warm ambiance. The bright entrance hall, accessed via the north side, provides a harmonious flow to the ground floor rooms. The heart of the house is the expansive living and dining area with a fireplace – a place where family and friends love to gather. High ceilings with exposed roof beams create a feeling of freedom, while large windows offer views of the garden. Adjacent to this is the modern kitchen with high-quality fitted units and a pantry – perfect for cooking and enjoying meals together. For your personal retreat, the generous wellness area beckons: a fitness room, sauna, and direct access to the covered courtyard create a haven of well-being within your own home. Upstairs, you'll find three comfortable bedrooms and two elegantly appointed bathrooms. The corner bathtub with its view of the greenery is particularly inviting, promising hours of relaxation. All rooms are characterized by the exposed roof beams, conveying warmth and comfort. Another highlight: the commercial space within the house. With an office, training room (which can also be used as a double garage), storage room, and private WC, this house offers freelancers and entrepreneurs the best opportunity to combine living and working under one roof – while also taking advantage of tax benefits. The outdoor area is as thoughtfully designed as it is impressive: A well-maintained, low-maintenance garden with a garden shed provides the perfect setting, while the heated pool (8 × 4 m) with a counter-current system and integrated steps becomes the focal point for summer hours. From here, you can enjoy an unobstructed view across the expansive landscape – like a mini-vacation in everyday life. The basement also impresses with its brightness: Thanks to the large light well, the basement rooms are flooded with light and can be used in a variety of ways – whether as a hobby room, studio, or additional office space. High-quality materials such as wenge parquet flooring, Jura limestone, granite stairs, and thoughtful features like underfloor heating, a fireplace, a central vacuum system, and indirect lighting complete this exceptional offering.

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Details of amenities

* 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

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

All about the location

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.

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 40.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com