Inning am Holz

Equilibrio entre vida laboral y personal: paraíso familiar con oficina, piscina y vistas panorámicas

Número de propiedad: 25185005



PRECIO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 242 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1350 m^2

Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

De un vistazo

Número de propiedad	25185005
Superficie habitable	ca. 242 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	02.09.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	40.5 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propiedad





Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propiedad





Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propiedad





Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propiedad





Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propiedad





Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propiedad





Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Una primera impresión

Al entrar en esta propiedad, se percibe inmediatamente su amplitud y su cálido ambiente. El luminoso recibidor, con acceso por el lado norte, proporciona una fluida armonía con las estancias de la planta baja. El corazón de la casa es el amplio salón-comedor con chimenea, un lugar ideal para reunirse con familiares y amigos. Los techos altos con vigas vistas crean una sensación de libertad, mientras que los amplios ventanales ofrecen vistas al jardín. Junto a esta se encuentra la moderna cocina, con muebles de alta calidad y una despensa, perfecta para cocinar y disfrutar de las comidas en compañía. Para su retiro personal, la amplia zona de bienestar le invita a relajarse: un gimnasio, una sauna y acceso directo al patio cubierto crean un remanso de paz en su propia casa. En la planta superior, encontrará tres cómodos dormitorios y dos baños elegantemente decorados. La bañera esquinera, con vistas a la vegetación, es especialmente acogedora y promete horas de relax. Todas las estancias se caracterizan por las vigas vistas, que transmiten calidez y confort. Otro punto a destacar: el espacio comercial dentro de la casa. Con oficina, sala de formación (que también puede utilizarse como garaje doble), trastero y aseo privado, esta casa ofrece a autónomos y emprendedores la mejor oportunidad para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo, a la vez que se benefician de ventajas fiscales. La zona exterior está diseñada con tanto esmero como de una belleza impresionante: un jardín bien cuidado y de fácil mantenimiento con caseta proporciona el entorno perfecto, mientras que la piscina climatizada (8 × 4 m) con sistema de contracorriente y escalera integrada se convierte en el punto focal del verano. Desde aquí, se puede disfrutar de una vista despejada del extenso paisaje, como unas minivacaciones en la vida cotidiana. El sótano también impresiona por su luminosidad: gracias a su amplio patio de luces, las estancias del sótano están inundadas de luz y pueden utilizarse de diversas maneras, ya sea como sala de ocio, estudio o espacio de oficina adicional. Materiales de alta calidad como suelo de parquet wengué, piedra caliza del Jura, escaleras de granito y características como calefacción por suelo radiante, chimenea, sistema de aspiración centralizada e iluminación indirecta completan esta excepcional oferta.

Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Detalles de los servicios

* 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

Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bernd Strohmeier

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com