Inning am Holz

Équilibre vie professionnelle-vie privée : un paradis familial avec bureau, piscine et vue panoramique

CODE DU BIEN: 25185005



PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 242 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1350 m^2

CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25185005
Surface habitable	ca. 242 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.09.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	40.5 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propriété





CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propriété





CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propriété





CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propriété





CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propriété





CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La propriété





CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Une première impression

Dès l'entrée, on est immédiatement frappé par l'espace et l'ambiance chaleureuse de cette propriété. Le hall d'entrée lumineux, accessible par le nord, dessert harmonieusement les pièces du rez-de-chaussée. Le cœur de la maison est le vaste séjour/salle à manger avec cheminée, un lieu de convivialité où famille et amis aiment se retrouver. Les hauts plafonds aux poutres apparentes créent une sensation d'espace, tandis que les grandes fenêtres offrent une vue sur le jardin. Attenante, la cuisine moderne, équipée d'éléments haut de gamme et d'un cellier, est idéale pour cuisiner et partager des repas. Pour un moment de détente, le généreux espace bien-être vous invite à la relaxation : salle de fitness, sauna et accès direct à la cour intérieure couverte créent un véritable havre de paix au sein même de votre maison. À l'étage, vous trouverez trois chambres confortables et deux salles de bains élégamment aménagées. La baignoire d'angle, avec sa vue sur la verdure, est particulièrement invitante et promet des heures de détente. Toutes les pièces se caractérisent par leurs poutres apparentes, qui leur confèrent chaleur et confort. Autre atout : l'espace commercial intégré à la maison. Avec un bureau, une salle de formation (pouvant également servir de garage double), un cellier et des toilettes privatives, cette maison offre aux indépendants et aux entrepreneurs l'opportunité idéale de combiner vie professionnelle et vie personnelle sous un même toit, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux. L'espace extérieur est aussi bien conçu qu'impressionnant : un jardin soigné et facile d'entretien, agrémenté d'un abri de jardin, offre un cadre parfait, tandis que la piscine chauffée (8 × 4 m), équipée d'un système de nage à contre-courant et d'un escalier intégré, devient le point central des beaux jours. De là, on profite d'une vue imprenable sur le vaste paysage, comme une mini-vacances au quotidien. Le sous-sol impressionne également par sa luminosité : grâce à un grand puits de lumière, les pièces sont baignées de lumière et peuvent être aménagées de multiples façons : salle de loisirs, studio ou bureau supplémentaire. Des matériaux haut de gamme, tels que le parquet en wengé, la pierre calcaire du Jura, l'escalier en granit, et des équipements bien pensés, comme le chauffage au sol, la cheminée, l'aspiration centralisée et l'éclairage indirect, complètent ce bien d'exception.

CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Détails des commodités

* 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

CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Strohmeier

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com