Inning am Holz

Ισορροπία μεταξύ επαγγελματικής και προσωπικής ζωής: Οικογενειακός παράδεισος με γραφείο, πισίνα και πανοραμική θέα

Αριθμός ακινήτου: 25185005



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.495.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 242 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1350 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25185005
Επιφάνεια	ca. 242 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	6
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	2004
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	1.495.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.09.2035
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	40.5 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2004

Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Μια πρώτη εντύπωση

Ακόμα και με την είσοδο σε αυτό το ακίνητο, αισθάνεστε αμέσως την ευρυχωρία και τη ζεστή του ατμόσφαιρα. Το φωτεινό χολ εισόδου, στο οποίο έχετε πρόσβαση από τη βόρεια πλευρά, προσφέρει μια αρμονική ροή προς τα δωμάτια του ισογείου. Η καρδιά του σπιτιού είναι ο εκτεταμένος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας με τζάκι - ένας χώρος όπου η οικογένεια και οι φίλοι λατρεύουν να συγκεντρώνονται. Τα ψηλά ταβάνια με εμφανείς δοκούς οροφής δημιουργούν μια αίσθηση ελευθερίας, ενώ τα μεγάλα παράθυρα προσφέρουν θέα στον κήπο. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται η μοντέρνα κουζίνα με υψηλής ποιότητας εντοιχισμένα ντουλάπια και ένα ντουλάπι - ιδανικό για μαγείρεμα και απόλαυση γευμάτων μαζί. Για την προσωπική σας ηρεμία, ο ευρύχωρος χώρος ευεξίας σας καλεί: ένα γυμναστήριο, σάουνα και άμεση πρόσβαση στην σκεπαστή αυλή δημιουργούν ένα καταφύγιο ευεξίας μέσα στο σπίτι σας. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε τρία άνετα υπνοδωμάτια και δύο κομψά διακοσμημένα μπάνια. Η γωνιακή μπανιέρα με θέα στο πράσινο είναι ιδιαίτερα φιλόξενη, υπόσχοντας ώρες χαλάρωσης. Όλα τα δωμάτια χαρακτηρίζονται από τις εμφανείς δοκούς οροφής, που μεταφέρουν ζεστασιά και άνεση. Ένα άλλο χαρακτηριστικό: ο εμπορικός χώρος μέσα στο σπίτι. Με γραφείο, αίθουσα εκπαίδευσης (η οποία μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί ως διπλό γκαράζ), αποθήκη και ιδιωτικό WC, αυτό το σπίτι προσφέρει σε ελεύθερους επαγγελματίες και επιχειρηματίες την καλύτερη ευκαιρία να συνδυάσουν τη ζωή και την εργασία κάτω από την ίδια στέγη - ενώ παράλληλα επωφελούνται από φορολογικά οφέλη. Ο εξωτερικός χώρος είναι τόσο προσεκτικά σχεδιασμένος όσο και εντυπωσιακός: Ένας καλοδιατηρημένος κήπος με εύκολη συντήρηση με υπόστεγο κήπου προσφέρει το τέλειο σκηνικό, ενώ η θερμαινόμενη πισίνα (8 x 4 μ.) με σύστημα αντίθετης ροής και ενσωματωμένα σκαλοπάτια γίνεται το κεντρικό σημείο για τις καλοκαιρινές ώρες. Από εδώ, μπορείτε να απολαύσετε ανεμπόδιστη θέα στο εκτεταμένο τοπίο - σαν μίνι διακοπές στην καθημερινή ζωή. Το υπόγειο εντυπωσιάζει επίσης με τη φωτεινότητά του: Χάρη στο μεγάλο φωταγωγό, τα δωμάτια του υπογείου είναι πλημμυρισμένα από φως και μπορούν να χρησιμοποιηθούν με διάφορους τρόπους - είτε ως δωμάτιο χόμπι, στούντιο είτε ως επιπλέον χώρος γραφείου. Υλικά υψηλής ποιότητας όπως παρκέ δάπεδο wenge, ασβεστόλιθος Jura, γρανιτένιες σκάλες και προσεγμένα χαρακτηριστικά όπως ενδοδαπέδια θέρμανση, τζάκι, κεντρικό σύστημα ηλεκτρικής σκούπας και έμμεσος φωτισμός ολοκληρώνουν αυτή την εξαιρετική προσφορά.

Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Λεπτομέρειες των ανέσεων

* 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

Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Bernd Strohmeier

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com