Inning am Holz

Munka-magánélet egyensúlya: Családi paradicsom irodával, medencével és panorámás kilátással

VP azonosító: 25185005



VÉTELÁR: 1.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 242 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1350 m^2

VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Áttekintés

VP azonosító	25185005
Hasznos lakótér	ca. 242 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2004
Parkolási lehetoségek	2 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.495.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.09.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	40.5 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Az ingatlan





VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Az ingatlan





VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Az ingatlan





VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Az ingatlan





VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Az ingatlan





VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Az ingatlan





VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Az elso benyomás

Már a belépéskor azonnal érzékelheto a tágasság és a meleg hangulat. A világos eloszoba, amely az északi oldalon közelítheto meg, harmonikus áramlást biztosít a földszinti szobákhoz. A ház szíve a tágas nappali és étkezo kandallóval – egy olyan hely, ahol a család és a barátok szeretnek összegyulni. A magas mennyezet és a látszó tetogerendák a szabadság érzetét keltik, míg a nagy ablakokból kilátás nyílik a kertre. Mellette található a modern konyha, kiváló minoségu beépített szekrényekkel és kamrával – tökéletes a közös fozéshez és étkezésekhez. Személyes kikapcsolódáshoz a tágas wellness-részleg hívogat: fitneszterem, szauna és a fedett udvarra való közvetlen kijárat a jólét oázisát teremti meg otthonában. Az emeleten három kényelmes hálószoba és két elegánsan berendezett fürdoszoba található. A zöldre nézo sarokkád különösen hívogató, és órákig tartó kikapcsolódást ígér. Minden szobát a látszó tetogerendák jellemeznek, amelyek melegséget és kényelmet árasztanak. További fénypont: a házon belüli üzlethelyiség. Irodával, oktatóteremmel (amely dupla garázsként is használható), tárolóval és saját WC-vel ez a ház a szabadúszók és vállalkozók számára a legjobb lehetoséget kínálja arra, hogy egy fedél alatt ötvözzék az életet és a munkát – miközben adókedvezményeket is igénybe vehetnek. A kültéri terület ugyanolyan átgondoltan megtervezett, mint amennyire lenyugözo: A jól karbantartott, alacsony karbantartást igénylo kert kerti fészerrel tökéletes környezetet biztosít, míg a futött medence (8 × 4 m) ellenáramoltató rendszerrel és integrált lépcsokkel a nyári órákban a középponttá válik. Innen akadálytalan kilátás nyílik a hatalmas tájra – mint egy mini nyaralás a mindennapokban. Az alagsor is lenyugözo a világosságával: A nagy fényaknának köszönhetoen az alagsori helyiségek fénnyel teltek, és sokféleképpen használhatók – akár hobbiszobaként, stúdióként vagy kiegészíto irodahelyiségként. Kiváló minoségu anyagok, mint a wenge parketta, a jura mészko, a gránitlépcsok, valamint átgondolt funkciók, mint a padlófutés, a kandalló, a központi porszívórendszer és a közvetett világítás teszik teljessé ezt a kivételes ajánlatot.

VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Részletes felszereltség

* 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

VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bernd Strohmeier

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com