Inning am Holz

Equilibrio tra lavoro e vita privata: paradiso per famiglie con ufficio, piscina e vista panoramica

Codice oggetto: 25185005



PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 242 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1350 m^2

Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25185005
Superficie netta	ca. 242 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	02.09.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	40.5 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La proprietà





Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La proprietà





Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La proprietà





Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La proprietà





Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La proprietà





Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

La proprietà





Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Una prima impressione

Fin dall'ingresso, si percepisce immediatamente la sua spaziosità e la sua atmosfera accogliente. Il luminoso ingresso, accessibile dal lato nord, si snoda armoniosamente verso gli ambienti del piano terra. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo con camino, un luogo dove la famiglia e gli amici amano riunirsi. Gli alti soffitti con travi a vista creano una sensazione di libertà, mentre le ampie finestre offrono una vista sul giardino. Adiacente si trova la moderna cucina con mobili componibili di alta qualità e una dispensa, perfetta per cucinare e gustare i pasti in compagnia. Per il vostro ritiro personale, l'ampia area benessere vi invita: una palestra, una sauna e l'accesso diretto al cortile coperto creano un'oasi di benessere all'interno della vostra casa. Al piano superiore, troverete tre comode camere da letto e due bagni elegantemente arredati. La vasca da bagno angolare con vista sul verde è particolarmente invitante e promette ore di relax. Tutti gli ambienti sono caratterizzati dalle travi a vista, che trasmettono calore e comfort. Un altro punto forte: lo spazio commerciale all'interno della casa. Con un ufficio, una sala formazione (utilizzabile anche come garage doppio), un ripostiglio e un bagno privato, questa casa offre a liberi professionisti e imprenditori la migliore opportunità di combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto, beneficiando al contempo di agevolazioni fiscali. L'area esterna è progettata con cura e al tempo stesso impressionante: un giardino ben curato e di facile manutenzione con una casetta da giardino offre l'ambiente perfetto, mentre la piscina riscaldata (8 × 4 m) con impianto controcorrente e scala integrata diventa il punto focale per le ore estive. Da qui si gode di una vista libera sul vasto paesaggio, come una mini-vacanza nella vita di tutti i giorni. Anche il seminterrato colpisce per la sua luminosità: grazie all'ampio pozzo di luce, i locali seminterrati sono inondati di luce e possono essere utilizzati in diversi modi, come sala hobby, studio o ulteriore spazio ufficio. Materiali di alta qualità come il parquet in wengé, la pietra calcarea del Giura, le scale in granito e dettagli studiati come il riscaldamento a pavimento, il camino, l'aspirapolvere centralizzato e l'illuminazione indiretta completano questa eccezionale offerta.

Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Dettagli dei servizi

* 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

Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com