Hohenlinden

EFH für die ganze Familie mit Süd - West Garten

Objektnummer: 26286125



KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 502 m²

Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Auf einen Blick

Objektnummer	26286125
Wohnfläche	ca. 119 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	635.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	30.07.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	95 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Die Immobilie





Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Die Immobilie





Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Die Immobilie





Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Die Immobilie



Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und kurze Wege im Alltag vereint? Dann könnte dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 genau das Richtige für Sie sein. Es ist sofort bezugsfertig und bietet Ihnen den Vorteil, ohne lange Bauzeit direkt einziehen zu können.

Auf rund 119 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit ausreichend Platz für Familien, Homeoffice und individuelle Wohnbedürfnisse. Ergänzt wird das Raumangebot durch großzügige Nutzflächen im Untergeschoss sowie einen sonnigen Garten mit überdachter Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC und offen gestaltetem Treppenaufgang. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie in die separat angeordnete Küche, die sowohl vom Flur als auch direkt vom Essbereich aus zugänglich ist. Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und in den gepflegten Garten bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet hohen Wohnkomfort.

Das Untergeschoss ist vollständig als Nutzfläche ausgewiesen und umfasst insgesamt vier Räume. Neben einer Waschküche, Technikraum stehen Ihnen ein großzügiger Hobbyraum sowie ein praktischer Abstellraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gepflegte Ausstattung unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine im Kaufpreis bereits enthaltene Doppelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Das Haus steht nach Notartermin und Kaufpreiszahlung den neuen Eigentümern unmittelbar zur freien Verfügung.

Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Ausstattung und Details

Allgemein
•Charmantes Einfamilienhaus, Baujahr 2003
•Grundstücksgröße: ca. 502 m²
•Voll unterkellert
Wohnen & Raumaufteilung
•Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
•Kachelofen im Wohnbereich
•Drei flexibel nutzbare Zimmer (Kinder, Arbeiten, Gäste)
•Terrasse und sonniger Garten in Süd-West Ausrichtung
Küche & Bäder
•Zeitlose Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten)
•Badezimmer mit Badewanne und Dusche
•Gäste-WC im Erdgeschoss
Ausstattung & Materialien
•Hochwertiger Fliesenboden in allen Wohnräumen im EG
•Fliesen in Bädern und Eingangsbereich
•Neuwertige Laminatböden in den Wohnräumen im OG
Energie & Technik
•Gasheizung neu in 2022 mit Flüssigtank
•Kachelofen im EG
•Fußbodenheizung
• Regenwassertank mit Pumpe im UG
•Außenrollo
•2-fach verglaste Kunststofffenster
Außenbereich & Stellplätze
•Doppelgarage
Nach Begutachtung durch eine Fachfirma wurde im Untergeschoss ein Sanierungsbedarf festgestellt.

Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Alles zum Standort

Hohenlinden ist eine attraktive und aufstrebende Gemeinde im Landkreis Ebersberg mit rund 3.400 Einwohnern.
Dank der verkehrsgünstigen Lage im Großraum München ist die Landeshauptstadt über die A94 in nur etwa 20 Minuten erreichbar. Gleichzeitig überzeugt Hohenlinden durch seine unmittelbare Nähe zum Ebersberger Forst, der zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur bietet.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (MVV) ist hervorragend. Regelmäßige Busverbindungen nach Markt Schwaben und Ebersberg sowie Direktbusse nach München während der Hauptverkehrszeiten sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit.

Das Haus befindet sich in einem kleinen, gewachsenen und gepflegten Wohngebiet in begehrter, ruhiger Lage nahe Hohenlinden. Die naturnahe Umgebung, kombiniert mit der guten Infrastruktur und der hervorragenden Anbindung, macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit hohem Wohn- und Freizeitwert schätzen.

Vor Ort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule, ein Supermarkt, eine Bäckerei, Ärzte sowie eine Apotheke befinden sich direkt im Ort und sind bequem erreichbar.

Objektnummer: 26286125 - 85664 Hohenlinden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing
Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0
E-Mail: grafing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com