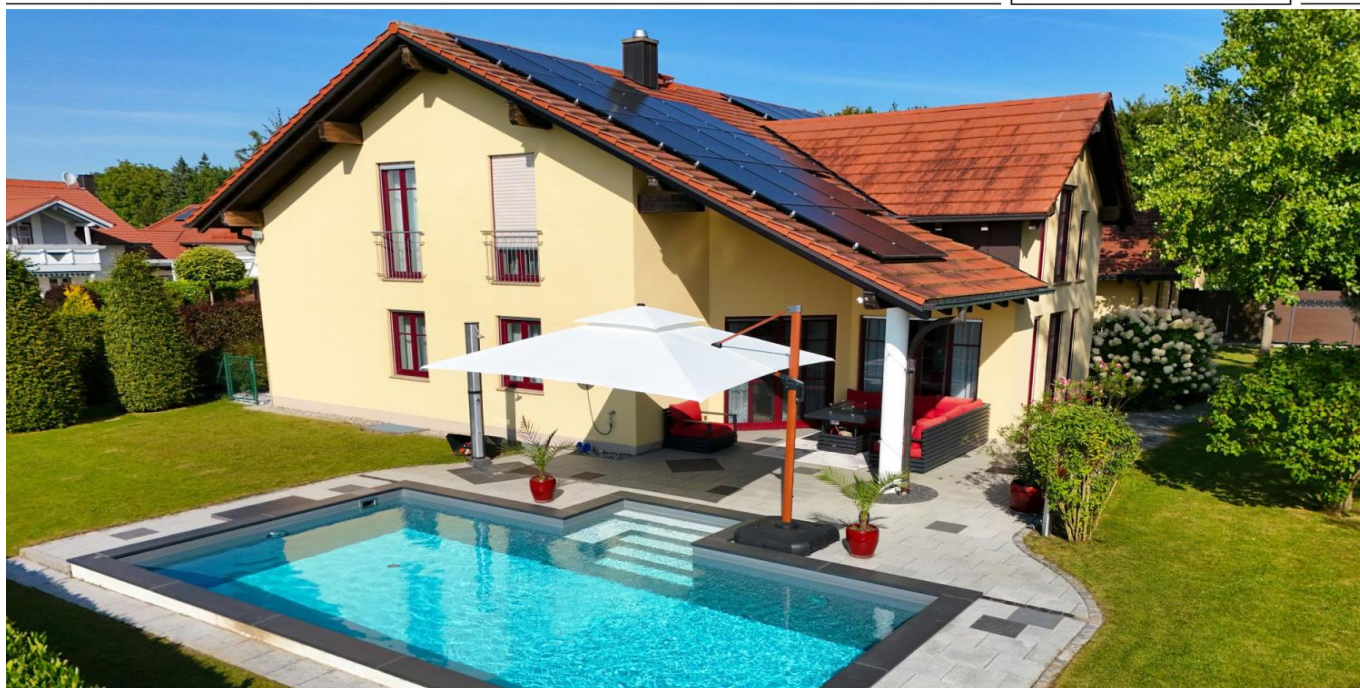


Inning am Holz

Work-Life-Balance: Familienparadies mit Büro, Pool und Panorama

Property ID: 25185005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 242 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.350 m²

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

At a glance

Property ID	25185005
Living Space	ca. 242 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	40.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.09.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property



Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property



Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property



Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property



Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property



Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property



Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property



Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

The property



Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

A first impression

Schon beim Betreten dieses Anwesens spürt man die Großzügigkeit und das warme Ambiente. Über die Nordseite gelangen Sie in das helle Entree, von dem sich die Räume des Erdgeschosses harmonisch erschließen.

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin – ein Ort, an dem sich Familie und Freunde gerne versammeln. Hohe Decken mit offenem Sichtdachstuhl schenken ein Gefühl von Freiheit, während die großen Fenster den Blick in den Garten freigeben. Direkt angrenzend befindet sich die moderne Küche mit hochwertiger Einbauküche und Speis – perfekt für gemeinsames Kochen und Genießen.

Für Ihre persönliche Auszeit lädt der großzügige Wellnessbereich ein: Fitnessraum, Sauna und direkter Zugang zum überdachten Innenhof schaffen eine Wohlfühlzone im eigenen Zuhause.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer sowie zwei edel ausgestattete Bäder. Besonders die Eckbadewanne mit Blick ins Grüne verspricht erholsame Stunden. Alle Räume sind durch den offenen Dachstuhl geprägt und vermitteln Wärme und Behaglichkeit.

Ein weiteres Highlight: Der gewerbliche Teil des Hauses. Mit Büro, Schulungsraum (auch als Doppelgarage nutzbar), Geräteraum und eigenem WC eröffnet er Selbstständigen und Unternehmern beste Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen – und dabei auch steuerliche Vorteile zu nutzen.

Der Außenbereich ist ebenso durchdacht wie repräsentativ: Ein gepflegter, pflegeleichter Garten mit Gartenhaus bildet den Rahmen, während der beheizte Pool (8 x 4 m) mit Gegenstromanlage und integrierter Treppe zum Mittelpunkt sommerlicher Stunden wird. Von hier genießen Sie einen unverbauten Blick über die weite Landschaft – wie ein Stück Urlaub im Alltag.

Auch im Untergeschoss überzeugt das Haus mit Helligkeit: Dank des großen Lichthofs sind die Kellerräume lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar – sei es als Hobbyraum, Atelier oder zusätzliche Bürofläche.

Hochwertige Materialien wie Wenge-Parkett, Jura-Naturstein, Granittreppen und die durchdachte Ausstattung mit Fußbodenheizung, Kamin, zentraler Staubsaugeranlage

und indirekter Beleuchtung runden dieses Angebot ab.

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Details of amenities

- * 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

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

All about the location

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.

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Other information

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.

Property ID: 25185005 - 84416 Inning am Holz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com