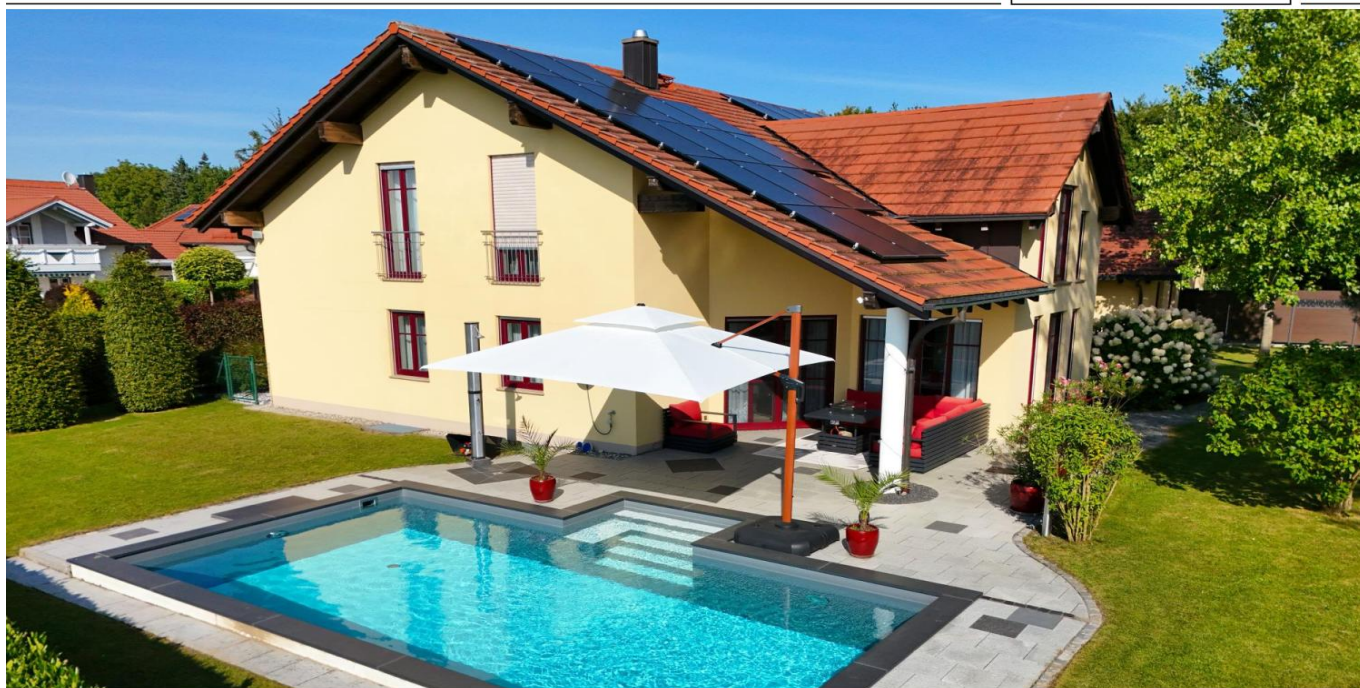


Inning am Holz

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

Objektnummer: 25185005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.350 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

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

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25185005                               |
| Wohnfläche   | ca. 242 m²                             |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 6                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2004                                   |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.595.000 EUR                                                                   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                            |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                        |
| Bauweise                   | Massiv                                                                          |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY     | Endenergiebedarf            | 40.50 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 02.09.2035      | Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Befeuierung                | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 2004           |

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Ein erster Eindruck

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 Wohlfühloase 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.

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Ausstattung und Details

- \* 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

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 40.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25185005 - 84416 Inning am Holz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: [freising@von-poll.com](mailto:freising@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)