



85664 Hohenlinden

Modernisiertes Reiheneckhaus mit viel Platz
- ideal für Pendler nach München und zum Flughafen



163 m²
Wohnfläche

341 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN
Michael Kneissl
Tel.: 00491717333993
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163 m ²
Grundstücksfläche	341 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1999
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

Allgemein:

- Reiheneckhaus, familienfreundliche Lage im Speckgürtel von München
- Wohnfläche: ca. 163 m²
- Grundstück: real geteilt inkl. anteiliger Verkehrsfläche ca. 341 m² (249 m² + Carport)
- Offene Holztreppe verbindet alle Ebenen

Modernisierung 2018:

- Hochwertige Holz-/Alufenster von Döpfner
- Gauben
- Böden (Eichenparkett im Erdgeschoss)

Erdgeschoss:

- Helle Diele mit Zugang zum Gäste-WC
- Großer offener Wohnbereich: moderne Küche, Essbereich, Wohnzimmer
- Zugang zur Terrasse und Garten / überdachte Terrasse zu 25% an Wfl. angerechnet
- Fußbodenheizung in Küche, Flur und Bad
- Eichenparkettboden

Obergeschoss:

- Diele
- Hauptschlafzimmer mit eigenem Duschbad
- Zweites Schlafzimmer
- Weiteres Bad mit Wanne und Dusche
- Holzboden

Dachgeschoss:

- Ausgebautes Studio ca. 33 m²
- Eigenes Duschbad
- Laminatboden



- Gauben sorgen für helle Räume

Souterrain / Untergeschoss:

- Diele, Waschraum, Technikraum, Kellerraum
- Hobbyraum ca. 23 m², wohnraumähnlich ausgebaut / zu 50% an Wfl. angerechnet

Außenbereich:

- Diskreter Garten
- Carport und Einzelgarage inklusive
- Sehr großer Abstellraum bei Garage/Carport

Technik & Ausstattung:

- Solide Gasversorgung
- Fußbodenheizung in ausgewählten Bereichen
- Intelligente Aufteilung der Etagen für Familienalltag
- Sehr gute Voraussetzungen für Familien



Beschreibung

Vor den Toren der Landeshauptstadt:

Familienfreundliches Reiheneckhaus mit modernem Ambiente und viel Platz in Hohenlinden

- ideal für berufstätige Pendler nach München und zum Flughafen
- umfangreiche Modernisierung in 2018

Dieses großzügige Reiheneckhaus aus dem Jahre 1999 bietet mit ca. 163 m² Wohnfläche, fünf Zimmern plus Hobbyraum sowie einem real geteilten Grundstück von ca. 341 m² ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und eine attraktive Lage im Münchner Speckgürtel legen.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine helle Diele mit Zugang zum Gäste-WC und in den einladenden Essbereich. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige, offene Wohnbereich mit moderner, lichtdurchfluteter Küche, Essplatz und Wohnzimmer. Von hier gelangen Sie auf die Terrasse und in den diskreten Garten, der genügend Platz für Erholung und gemeinsame Stunden im Freien bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie eine Diele, zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie gleich zwei Bäder: ein modernes Duschbad en suite und ein weiteres Badezimmer mit Wanne und Dusche – ideal für Familienalltag und Komfort.

Das ausgebaute Dachgeschoss beeindruckt mit einem lichtdurchfluteten Studio von ca. 33 m² und eigenem Duschbad – ein perfekter Rückzugsort für Jugendliche, Gäste oder als Arbeitsbereich.

Das Souterrain erweitert das Raumangebot durch eine praktische Diele, Wasch- und Technikraum, einen Keller sowie einen vielseitigen, wohnraumähnlichen Hobbyraum von ca. 23 m².

Eine offene Holztreppe verbindet alle Ebenen und unterstreicht den harmonischen Charakter des Hauses. Die umfassende Modernisierung im Jahr 2018, darunter neue Fenster, Gauben, Eichenparkett im Erdgeschoss und weitere Ausstattungsdetails, runden das attraktive Gesamtbild ab.

Dieses Haus vereint eine durchdachte Architektur mit hochwertiger Ausstattung und viel Platz für die ganze Familie – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Lage

Das angebotene Reiheneckhaus befindet sich in attraktiver Lage in Hohenlinden, einer charmanten Gemeinde im östlichen Umland von München. Die Wohngegend ist geprägt von einer ruhigen Atmosphäre, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft. Hier verbindet sich das Leben in ländlicher Umgebung mit der Nähe zur Metropole München – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah und zugleich gut angebunden wohnen möchten.

Die Gemeinde bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie ärztliche Versorgung sind direkt vor Ort. Familien profitieren von einer Kinder-Krippe, Kindergärten und einer Grundschule im Ort, weiterführende Schulen befinden sich in Markt Schwaben (Realschule und Gymnasium) oder Forsten (Mittelschule) und sind gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung macht Hohenlinden besonders attraktiv. Über die Bundesstraße B12 gelangen Sie schnell in Richtung München oder Wasserburg am Inn. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn A94, die eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie Richtung Passau bietet. Die Kreisstadt Ebersberg mit S-Bahn-Anschluss (Linie S4) ist ebenfalls in



kurzer Zeit erreichbar und bindet zuverlässig an den Münchner Nahverkehr an.

Auch in puncto Freizeit und Erholung hat die Lage viel zu bieten. Umgeben von Wäldern, Wiesen und kleinen Seen finden sich zahlreiche Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren oder Joggen. Der Ebersberger Forst und das nahe Voralpenland laden zu Ausflügen und sportlichen Aktivitäten ein. Gleichzeitig sorgen Vereine und traditionelle Feste in Hohenlinden und den Nachbarorten für ein abwechslungsreiches gesellschaftliches Leben.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus idyllischem Wohnumfeld, guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – die ideale Basis für komfortables Wohnen im Münchner Umland.

























































































