

Zorneding

# Gepflegtes, frei stehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage

Objektnummer: 25286133



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

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 543 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

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

Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25286133                  |
| Wohnfläche   | ca. 179 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1990                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.295.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 90.57 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 16.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1990              |



Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## Die Immobilie





Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## Die Immobilie

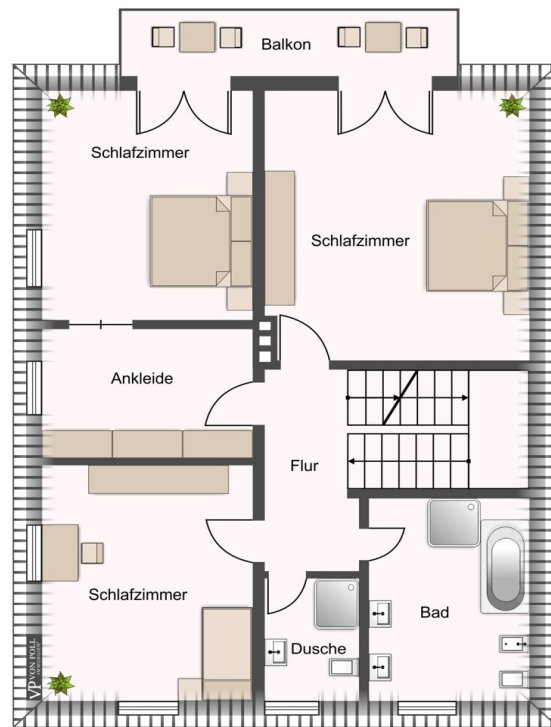


Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus im Landhausstil in begehrter Lage

Dieses hochwertig in 1990 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus im Landhausstil besticht durch seine ruhige, bevorzugte Lage in einer Sackgasse von Zorneding.

Sie treten ein in einen großzügigen Eingangsbereich mit Diele, Garderobe und Gäste-WC. Die offen konzipierte Wohnküche geht nahtlos in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich über, der durch zeitlose Großzügigkeit besticht. Große Fensterflächen und bodentiefe Glas-Terrassentüren sorgen für maximale Helligkeit, während die Westterrasse und der direkte Gartenzugang zum Verweilen einladen. Ein zentral positionierter, weißer Kachelofen sorgt an kalten Tagen für behagliche Wärme. Angrenzend an die Terrasse befindet sich ein Wintergarten, der direkten Zugang zum Keller sowie zur geräumigen Garage bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer; zwei davon haben Zugang zum Westbalkon. Ein Zimmer verfügt über einen vorgelagerten Raum, der als Ankleide genutzt werden kann. Zwei Bäder runden das Obergeschoss ab: Eines verfügt über eine Dusche und Badewanne, das andere über eine Dusche.

Das Dachgeschoss wird derzeit als Abstellraum genutzt, lässt sich jedoch ausbauen.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizraum mit neuer Brennwerttherme (Gas) von 2024 sowie Anschlüsse für Waschmaschine. Des Weiteren gibt es mehrere Abstell- und Hobbyräume sowie ein Gästebad mit Dusche. Einer der Kellerräume kann als zusätzliches Gästezimmer genutzt werden, da er über große Südfenster verfügt. Alle Kellerräume sind mit Heizkörpern ausgestattet.

Die Garage am Haus ist im Kaufpreis enthalten. In der Zufahrt befinden sich Stellplätze für drei Fahrzeuge.

FAZIT: Dieses Haus überzeugt durch seine inneren Werte: zeitlos großzügige, helle Räume schaffen ein behagliches Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.



Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss:

- Offener Eingangsbereich mit Diele und Gäste-WC
- Großzügige, lichtdurchflutete Wohn-Küche mit Markengeräten
- Sehr großer, offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Westterrasse und zum Garten
- Zentraler, weißer Kachelofen sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen
- Wintergarten angrenzend an die Terrasse mit Zugang zum Keller und zur Garage

### Obergeschoss

- Drei gut geschnittene Schlafzimmer; zwei davon mit Zugang zum Westbalkon
- Ein Zimmer mit vorgelagerter Ankleide
- Zwei Bäder: ein großes mit Dusche + Badewanne sowie ein kleineres mit Dusche

### Dachgeschoss

- Derzeit Abstellraum; Ausbauoption vorhanden

### Kellergeschoss

- Heizraum mit neuer Brennwerttherme (Gas) von 2024
- Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine + Trockner
- Mehrere Abstell- und Hobbyräume
- Gästebad mit Dusche
- Kellerraum mit großen Südfenstern kann als potenzielles zusätzliches Gästezimmer nutzbar
- alle Kellerräume sind mit Heizkörpern ausgestattet

### Garage und Parkmöglichkeiten

- Garage im Kaufpreis enthalten
- Zufahrt samt Parkmöglichkeiten für drei Fahrzeuge

Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## Alles zum Standort

Zorneding ist eine etablierte Gemeinde im Süd-Osten von München mit optimaler Verkehrsanbindung und hervorragender Infrastruktur. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort und fußläufig erreichbar. 3 Kindergärten, 2 Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Hauptschule sind im Ort ansässig. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten Kirchseeon, Vaterstetten, Grafing und Ebersberg.

Das Haus liegt in einem reinen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr in einer Sackgasse.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch den in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbaren S-Bahnhof Zorneding perfekt. Über die A99 sowie durch die B304 sind alle Auto-Routen schnell erreicht: Nur ca. 5 Min benötigt man zur Autobahn mit Anschluss zum Flughafen oder in Richtung Süden sowie nach München.

Zahlreiche Ausflugs- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung (Golf- und Tennisplätze, Fitness-Center, Sport-Vereine). Der Ebersberger Forst und verschiedene Seen, wie Egglburger See und Steinsee liegen direkt vor der Haustür.

Außergewöhnliche Gastronomie-Angebote, wie der Landgasthof "Neuwirt", die "Trattoria Limone" oder die "Alte Posthalterei", runden das Bild ab.

Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 90.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25286133 - 85604 Zorneding

## 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](mailto:grafing@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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