

Zolling / Oberappersdorf

Familienfreundliches Traumhaus mit Garten, Sauna & PV-Anlage

Property ID: 25185015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 730.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 595 m²

Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

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

Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

At a glance

Property ID	25185015
Living Space	ca. 133 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2011
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	730.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	41.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.09.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

The property



Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

The property



Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

The property



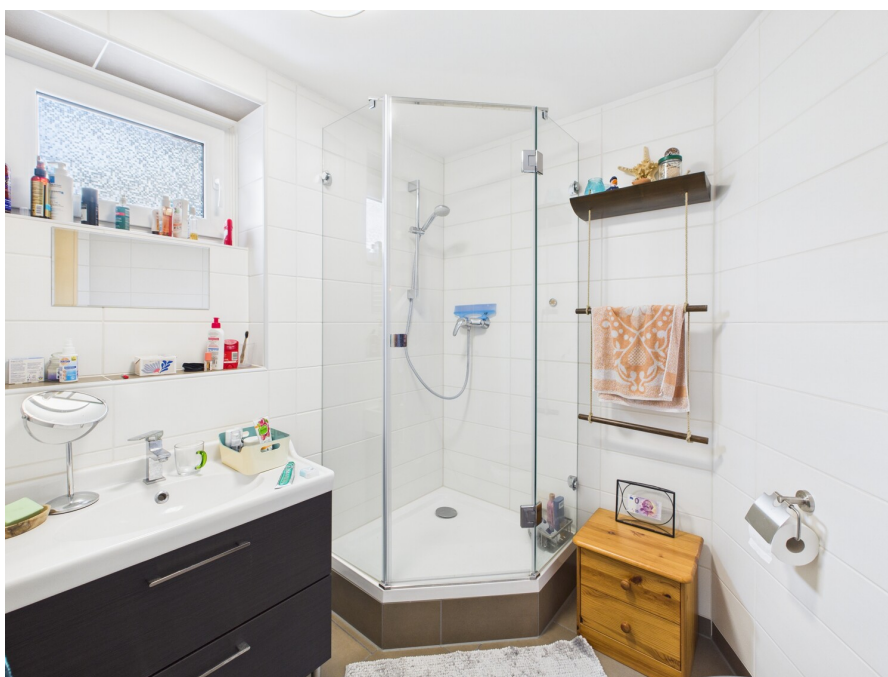
Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

The property



Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

The property



Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

The property



Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

The property



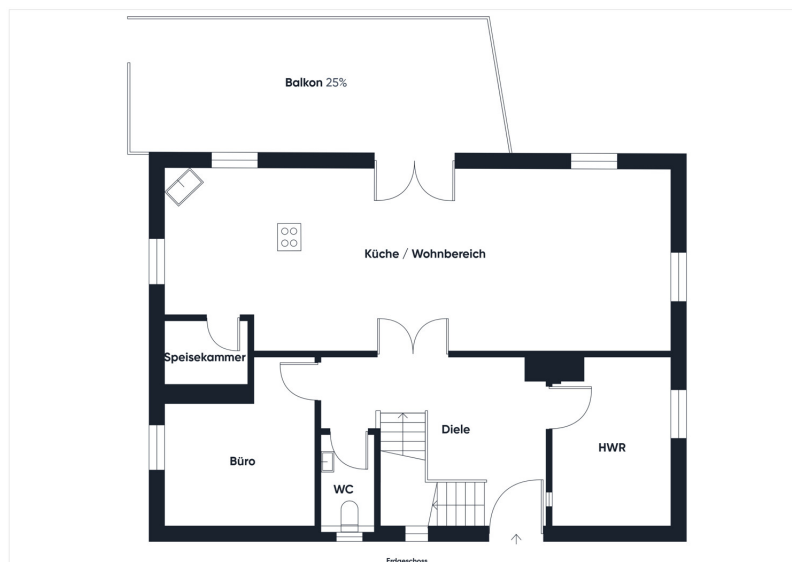
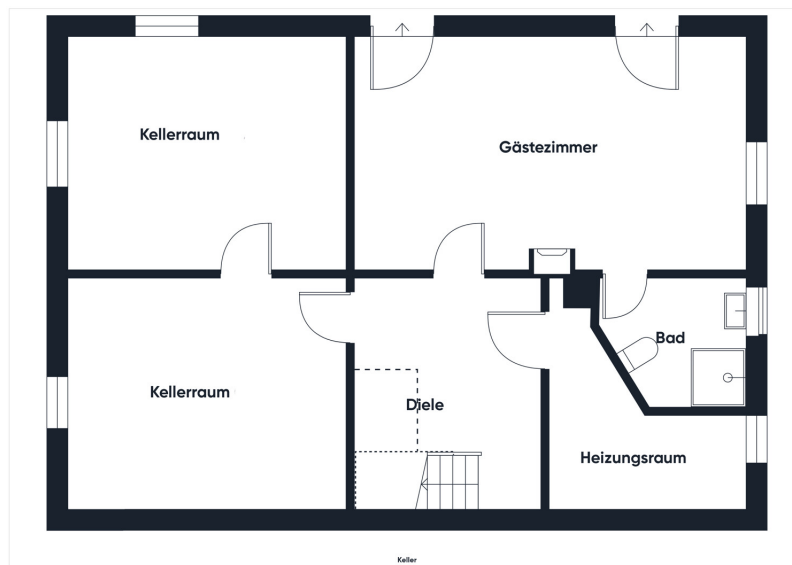
Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

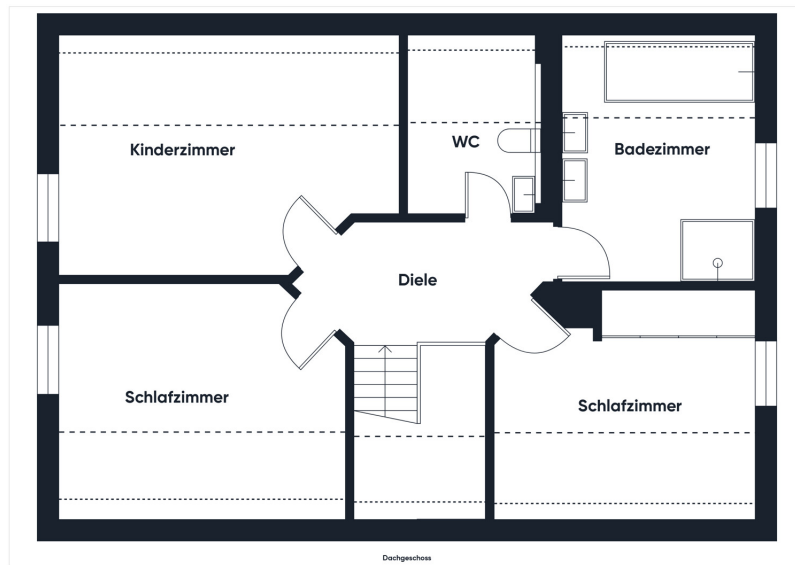
The property



Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

A first impression

Willkommen in Oberappersdorf, wo sich dieses familienfreundliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011 als wahres Wohlfühl-Zuhause präsentiert. Auf ca. 133 m² Wohnfläche und einem sonnigen Grundstück von ca. 595 m² verbindet es modernen Wohnkomfort, nachhaltige Technik und ländliche Idylle. Das Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen, Lachen und Beisammensein einlädt. Zwei Schwedenöfen sorgen für eine besonders behagliche Atmosphäre, einer davon im Gästezimmer im Kellergeschoss, das mit eigenem Bad und direktem Zugang zur überdachten Terrasse einen eigenständigen Wohnbereich bildet – perfekt für Besucher, Jugendliche oder als Rückzugsort. Im gesamten Haus sorgt die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima, und die sechs Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für den Familienalltag, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hauswirtschaftsraum.

Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Haustechnik: Eine 2025 installierte Photovoltaikanlage mit 12 kWp und einem 7,5 kWh BYD-Speicher ergänzt sich ideal mit der effizienten Luft-Wärmepumpe. Eine Regenwasserzisterne mit Brauchwasseranlage für die Gartenbewässerung reduziert die Energiekosten zusätzlich und trägt zur Schonung der Ressourcen bei. Dass der Energieausweis die Effizienzklasse A ausweist, unterstreicht den modernen und zukunftsorientierten Charakter dieses Hauses.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Zwei Terrassen – eine sonnige im Erdgeschoss und eine überdachte im Kellergeschoss – laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Der liebevoll angelegte Garten mit Rasenflächen, zahlreichen Pflanzen, einem Hochbeet und einem praktischen Schuppen ist ein Paradies für Kinder zum Spielen und für Erwachsene zum Entspannen. Die eigene Sauna macht das Zuhause zu einem kleinen Wellness-Retreat. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Carport mit zwei Stellplätzen.

Die Lage ist ideal für Familien: Kindergärten, Grund- und Mittelschule sind in Zolling und bequem per Bus erreichbar. Ein Spielplatz, ein Fußballplatz sowie ein Bikepark sind im Ort und bieten Kindern die Möglichkeit, ihre Nachmittage zu gestalten. Die Nachbarschaft ist dörflich geprägt und vermittelt Geborgenheit sowie ein freundliches Miteinander. Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei und bietet einer Familie die wunderbare Gelegenheit, hier nachhaltig, modern und naturnah ihr neues Zuhause zu finden.

Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Details of amenities

- * 12 kWp Photovoltaik-Anlage
- * 7,5 kWh BYD-Speicher
- * Luft-Wärmepumpe
- * Gartensauna
- * 2 Schwedenöfen
- * Regenwasserzisterne
- * Gartenschuppen
- * überdachte Terrasse im Kellergeschoss
- * Terrasse mit elektr. Markise im Erdgeschoss
- * Einbauküche
- * Wäscheabwurfschacht

Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

All about the location

Oberappersdorf, ein Ortsteil der Gemeinde Zolling im Landkreis Freising, bietet insbesondere Familien eine ruhige und sichere Wohnlage. Die Gemeinde Zolling zählt rund 4.900 Einwohner und vereint ländliche Idylle mit einer guten Infrastruktur sowie günstiger Anbindung an Freising und München. Dies ermöglicht die Kombination von naturnahem Wohnen und urbanen Annehmlichkeiten.

Für Familien besonders vorteilhaft sind die überschaubare Gemeinschaft, die zahlreiche Bildungsangebote in der näheren Umgebung – darunter Kindergärten sowie Grund- und Mittelschulen in Zolling - bietet, welche gut per Bus zu erreichen sind. Fußläufig erreichbare Spiel- und Sportanlagen ermöglichen eine aktive Freizeitgestaltung vor Ort. Die sichere medizinische Versorgung durch Allgemeinärzte und Zahnärzte gewährleistet schnelle Hilfe im Bedarfsfall. Zudem sind Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten innerhalb von drei bis vier Kilometern gut erreichbar, ebenfalls durch lokale Busverbindungen.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer funktionalen Infrastruktur und macht Oberappersdorf zu einem attraktiven Standort für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich familienfreundliches Umfeld legen.

Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 41.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

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