

Zorneding / Pöding – Zorneding

Reihenhaus mit großzügigem Studio und vielseitiger Nutzung

Property ID: 25286120



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 829.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 250 m²

Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

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

Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

At a glance

Property ID	25286120
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1991
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	829.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 62 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	157.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

The property



Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

The property



Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

The property



Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

The property



Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

The property



Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

The property



Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöring – Zorneding

A first impression

Attraktives Reihenhaushaus mit vielseitiger Nutzung

Dieses gepflegte Reihenhaushaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine familienfreundliche Umgebung. Es befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone – ideal für Kinder und ein entspanntes Wohnumfeld.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse (ca. 15 m²). Die Küche ist funktional gelegen, mit Blick zum Eingangsbereich. Ein überdachter Freisitz und der kleine, pflegeleichte Garten laden zum Verweilen im Freien ein. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoß erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, jeweils mit Nord- und Süd-Fenster – lichtdurchflutet und gut belüftet sowie ein vollausgestattetes Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebauten Dachgeschoss mit Studiocharakter: ausgestattet mit Kitchenette und Duschbad eignet es sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Einliegerbereich.

Im Untergeschoss steht ein ca. 20 m² großer Hobbyraum zur Verfügung – perfekt für Freizeit, Hobbys oder als Stauraum. Hinzu kommen Heizungskeller, Vorratsraum und Multifunktionsraum.

Die großzügige Einzelgarage mit Stromanschluss und direktem Gartenzugang komplettiert das Angebot.

Fazit: Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf und dem Wunsch nach einem ruhigen, dennoch gut angebundenen Wohnort.

Das Haus ist ab sofort bezugsfertig.

Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Details of amenities

Attraktives Reihenhaushaus mit vielseitiger Nutzung

- * geräumiger und offener Wohn-/Essbereich
- * Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- * 2 vielfältig nutzbare Schlaf-/ Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer im OG
- * Masterbad im OG mit Badewanne und Dusche
- * Ausgebautes Dachgeschoss mit Studio, Kitchenette, Duschbad
- * Gas-Heizungsanlage mit Fußbodenheizung
- * unterkellert mit vielfältigem Stauraum
- * Terrasse und ruhiger Garten mit überdachtem Freisitz
- * großzügige Garage mit Stromanschluß, Garagentor mit Fernbedienung und Zugang zum Garten
- * zusätzlicher Stellplatz

Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöring – Zorneding

All about the location

Das Haus liegt in direkter Nachbarschaft der Gemeinde Vaterstetten-Baldham, und der Ort Pöring gilt als der noble Teil der Gemeinde Zorneding 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 Mittelschule sind im Ort ansässig. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten wie Kirchseeon, Vaterstetten, Grafing und Ebersberg.

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, Squash, Fitness-Center, Sport-Vereine). Der Ebersberger Forst und verschiedene Seen wie der Egglburger See und Steinsee liegen direkt vor der Haustür.

Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 157.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöring – Zorneding

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com