

Zorneding

Well-maintained, detached single-family house in a sought-after location

Property ID: 25286133



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 179 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 543 m²

Property ID: 25286133 - 85604 Zorneding

- 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: 25286133 - 85604 Zorneding

At a glance

Property ID	25286133
Living Space	ca. 179 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1990
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25286133 - 85604 Zorneding

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	90.57 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.11.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25286133 - 85604 Zorneding

The property



Property ID: 25286133 - 85604 Zorneding

The property



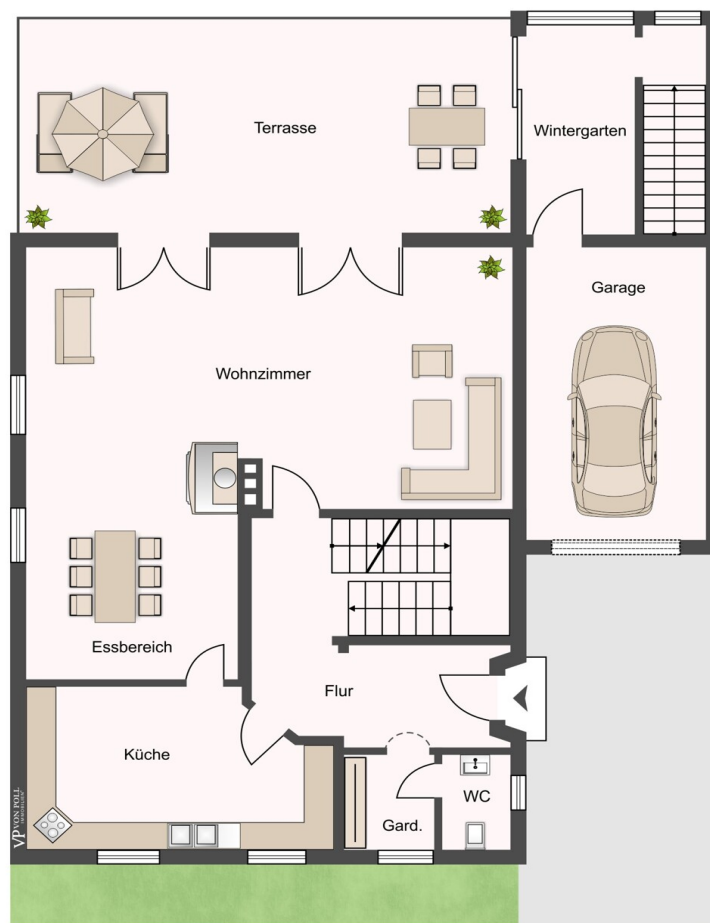
Property ID: 25286133 - 85604 Zorneding

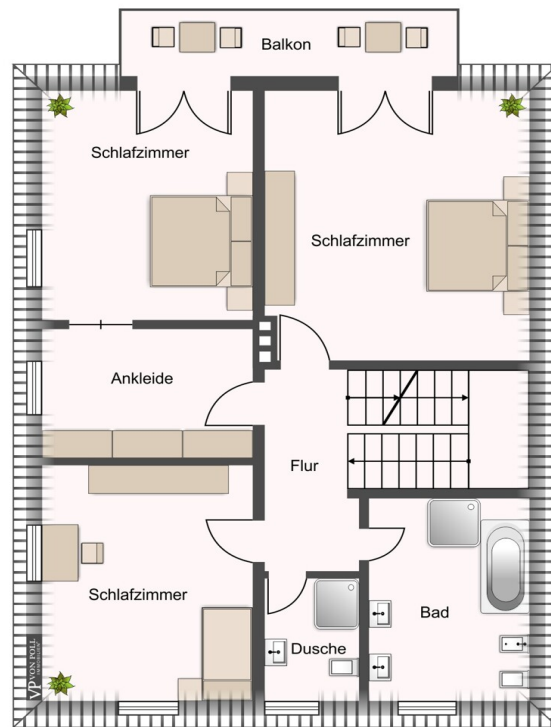
The property

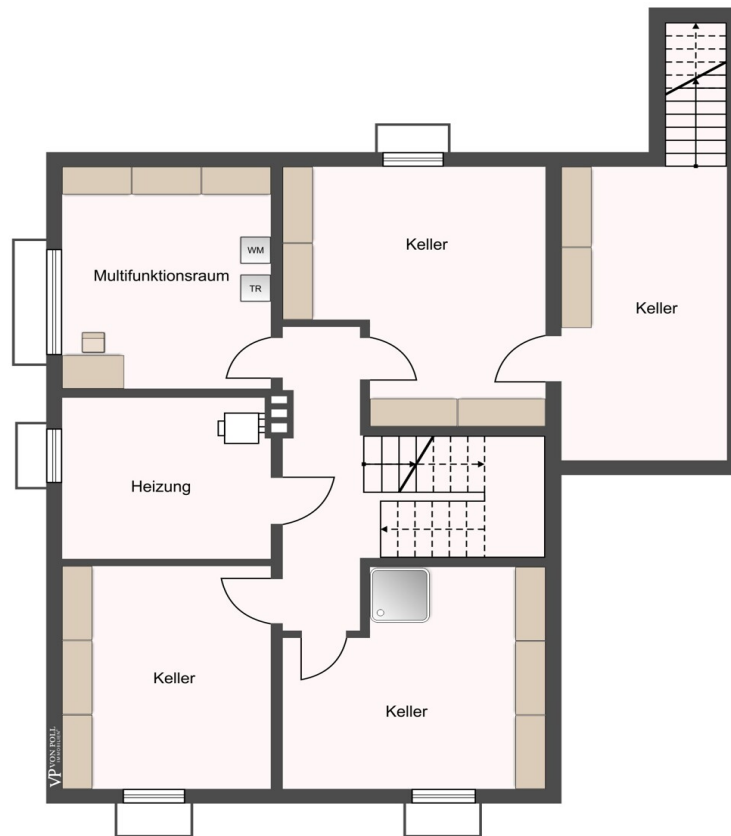


Property ID: 25286133 - 85604 Zorneding

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: 25286133 - 85604 Zorneding

A first impression

Detached country-style home in a sought-after location. This high-quality, solidly built detached country-style home, constructed in 1990, boasts a quiet, desirable location in a cul-de-sac in Zorneding. You enter into a spacious entrance hall with a cloakroom and guest WC. The open-plan kitchen flows seamlessly into the light-filled living and dining area, which impresses with its timeless spaciousness. Large windows and floor-to-ceiling glass patio doors ensure maximum brightness, while the west-facing terrace and direct garden access invite you to relax. A centrally located, white tiled stove provides cozy warmth on cold days. Adjacent to the terrace is a conservatory, which offers direct access to the basement and the spacious garage. Upstairs, there are three well-proportioned bedrooms; two of which have access to the west-facing balcony. One bedroom has an adjoining room that can be used as a dressing room. Two bathrooms complete the upper floor: one with a shower and bathtub, the other with a shower. The attic is currently used for storage but can be converted into living space. The basement contains the boiler room with a new condensing gas boiler (installed in 2024) and connections for a washing machine. There are also several storage and hobby rooms, as well as a guest bathroom with a shower. One of the basement rooms can be used as an additional guest room, as it has large south-facing windows. All basement rooms are equipped with radiators. The attached garage is included in the purchase price. There are parking spaces for three vehicles in the driveway. CONCLUSION: This house impresses with its interior qualities: timelessly spacious, bright rooms create a comfortable and inviting atmosphere.

Property ID: 25286133 - 85604 Zorneding

Details of amenities

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

Property ID: 25286133 - 85604 Zorneding

All about the location

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.

Property ID: 25286133 - 85604 Zorneding

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 90.57 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25286133 - 85604 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