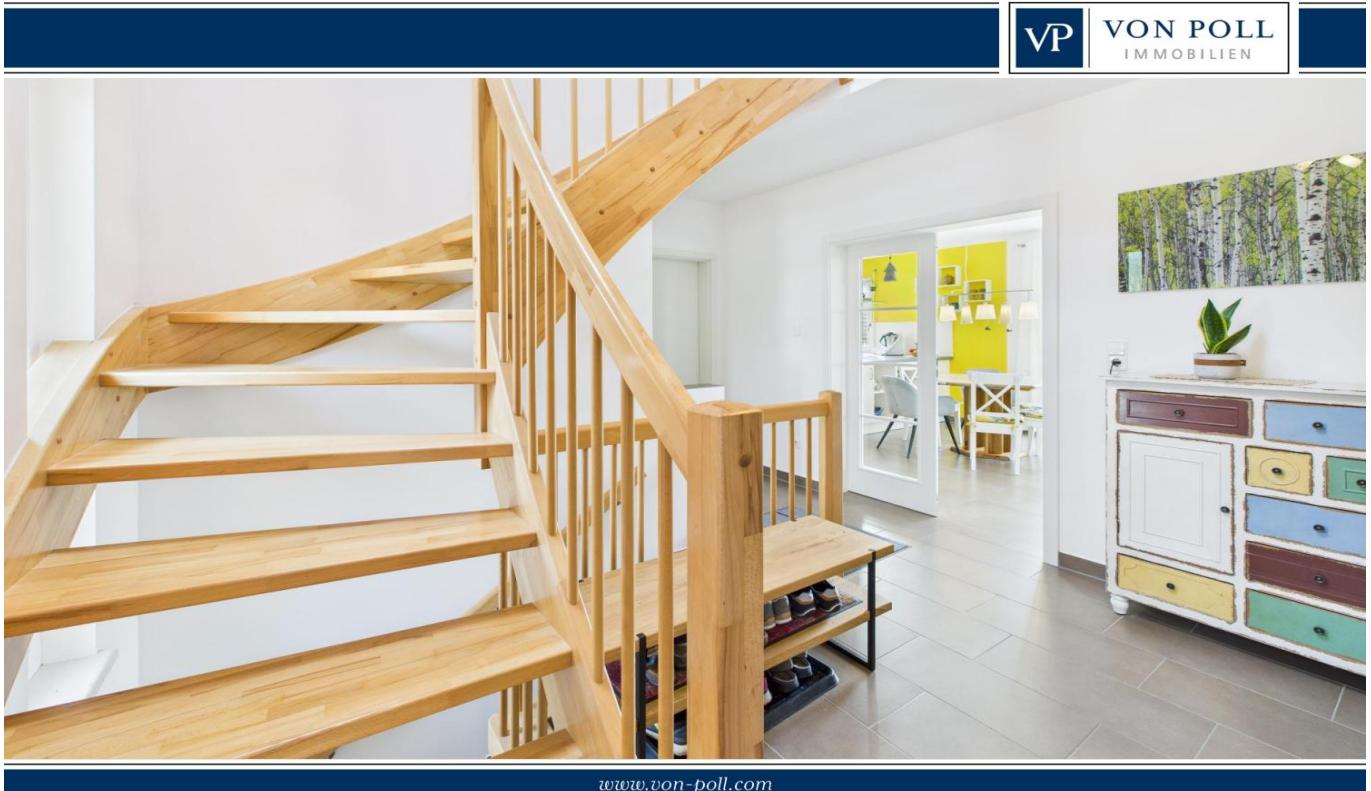


Zolling / Oberappersdorf

Familienfreundliches Traumhaus mit Garten, Sauna & PV-Anlage

Número de propiedad: 25185015



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 730.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 595 m²

Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25185015
Superficie habitable	ca. 133 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	730.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	41.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	11.09.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propiedad



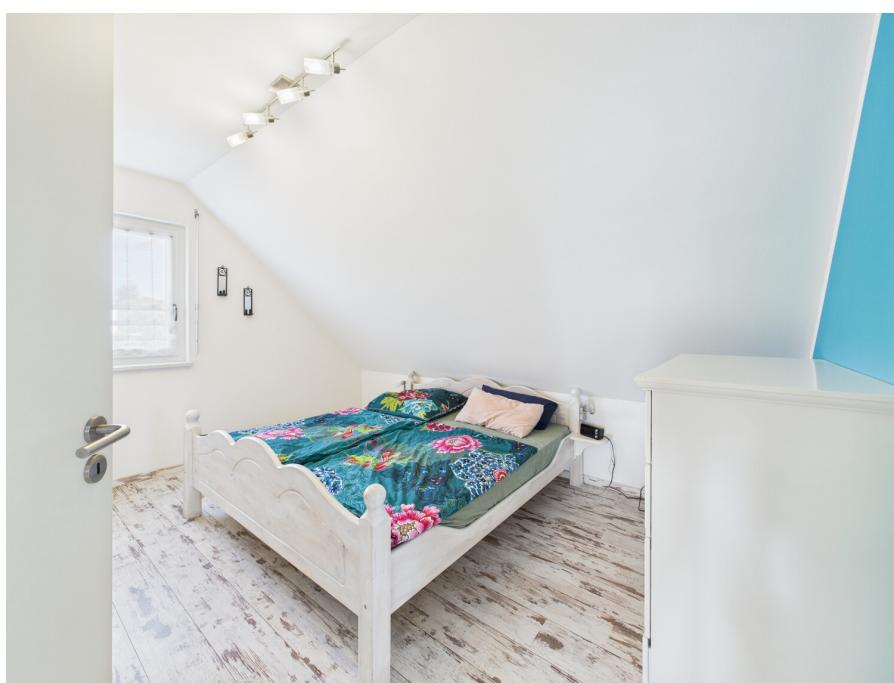
Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propiedad



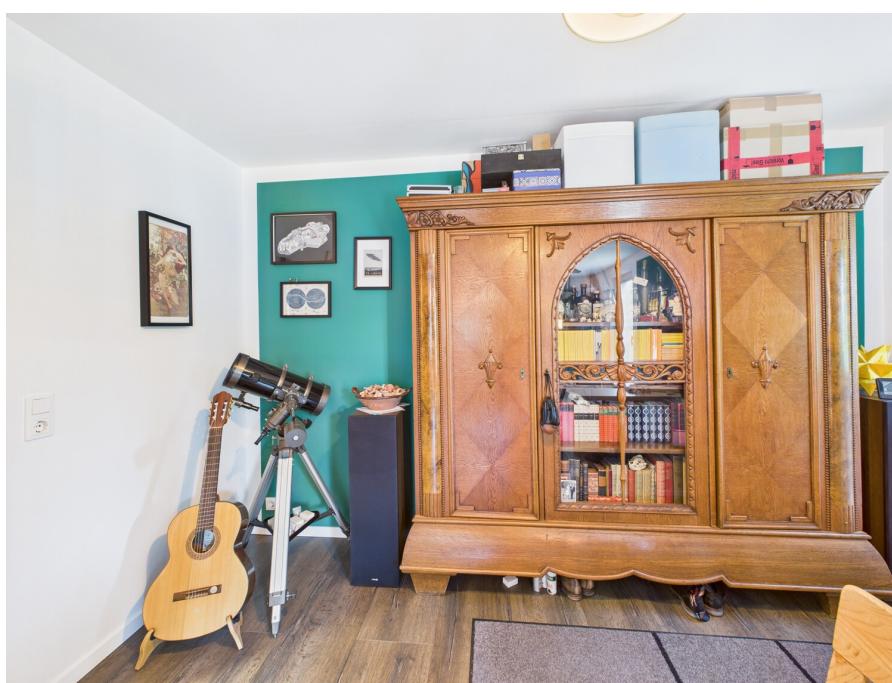
Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propiedad



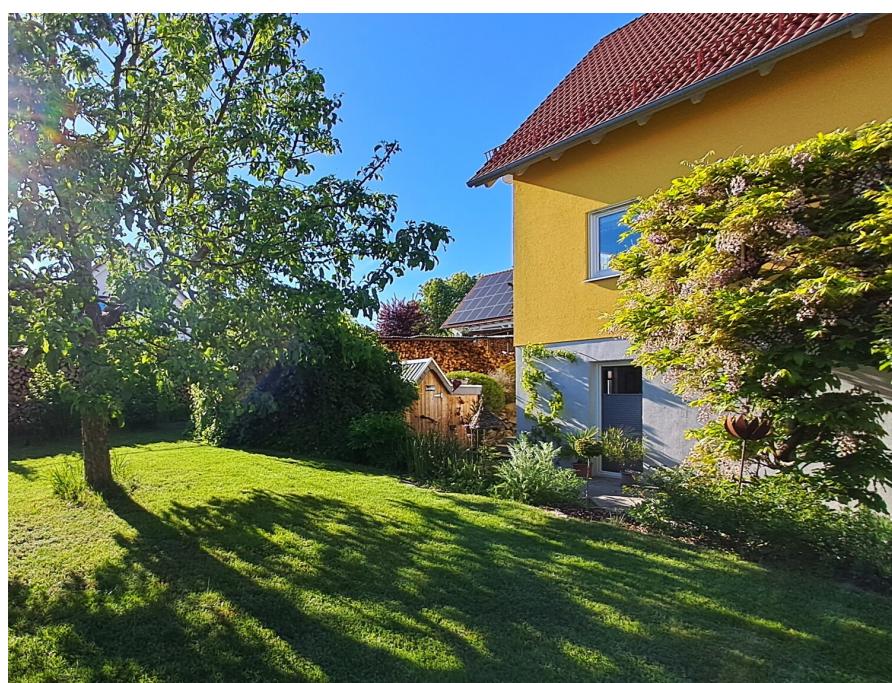
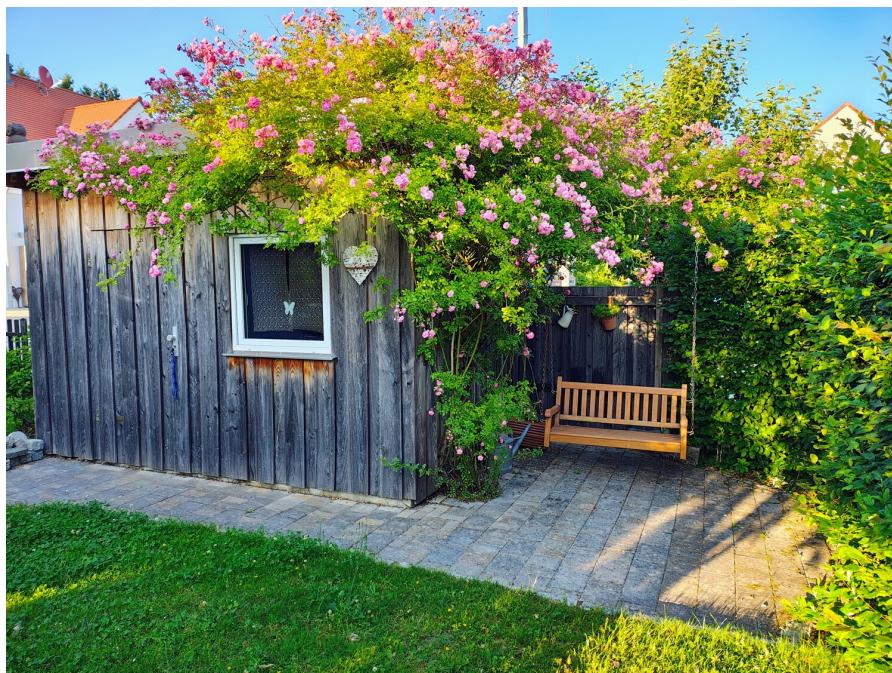
Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propiedad



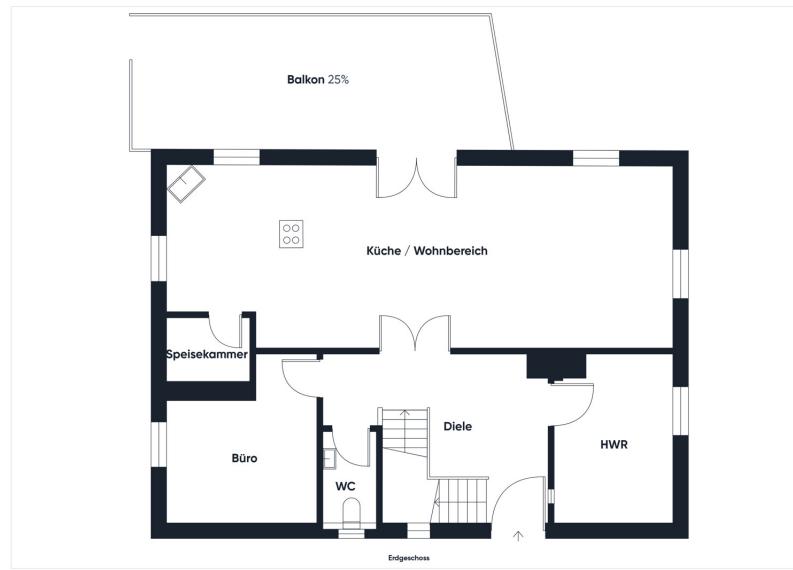
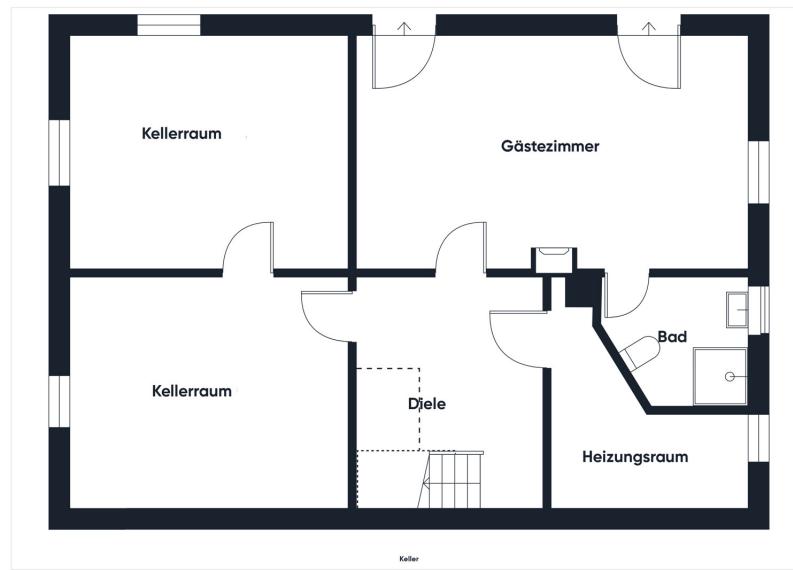
Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

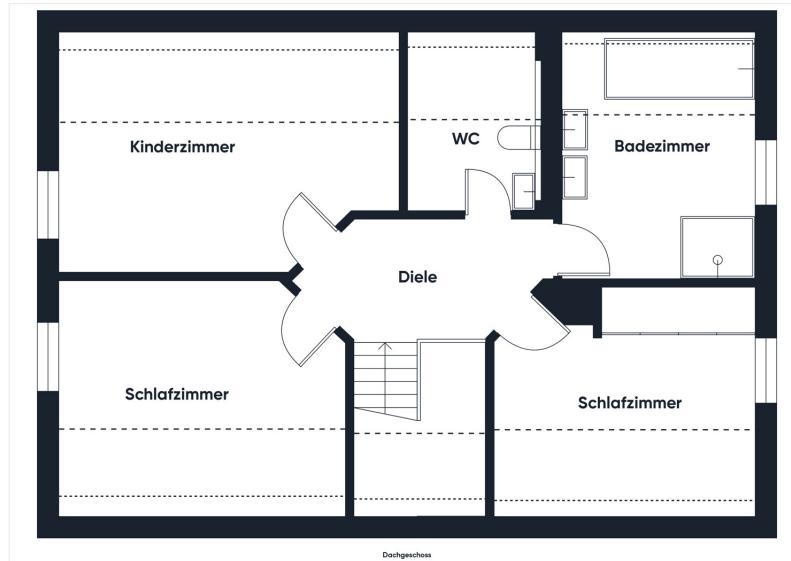
La propiedad



Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Detalles de los servicios

- * 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

Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com