

Zorneding

Casa unifamiliar independiente bien mantenida en una ubicación codiciada

Número de propiedad: 25286133



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 179 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 543 m²

Número de propiedad: 25286133 - 85604 Zorneding

- 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: 25286133 - 85604 Zorneding

De un vistazo

Número de propiedad	25286133
Superficie habitable	ca. 179 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1990
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25286133 - 85604 Zorneding

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	16.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	90.57 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 25286133 - 85604 Zorneding

La propiedad



Número de propiedad: 25286133 - 85604 Zorneding

La propiedad



Número de propiedad: 25286133 - 85604 Zorneding

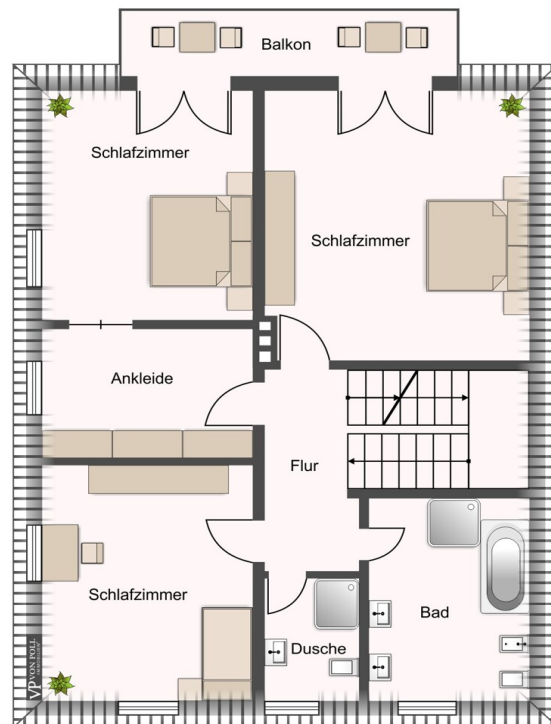
La propiedad



Número de propiedad: 25286133 - 85604 Zorneding

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: 25286133 - 85604 Zorneding

Una primera impresión

Casa independiente de estilo rústico en una ubicación privilegiada. Esta casa independiente de estilo rústico, de alta calidad y sólida construcción, construida en 1990, goza de una ubicación tranquila y privilegiada en una calle sin salida en Zorneding. Al entrar, se accede a un amplio recibidor con guardarropa y aseo de cortesía. La cocina americana se integra a la perfección con el luminoso salón-comedor, que impresiona por su amplitud atemporal. Grandes ventanales y puertas correderas de suelo a techo garantizan la máxima luminosidad, mientras que la terraza orientada al oeste y el acceso directo al jardín invitan a relajarse. Una estufa de azulejos blancos, ubicada en el centro, proporciona un calor acogedor en los días fríos. Junto a la terraza se encuentra un invernadero, que ofrece acceso directo al sótano y al espacioso garaje. En la planta superior, hay tres dormitorios bien proporcionados; dos de ellos tienen acceso al balcón orientado al oeste. Un dormitorio tiene una habitación contigua que puede utilizarse como vestidor. Dos baños completan la planta superior: uno con ducha y bañera, y el otro con ducha. El ático se utiliza actualmente como trastero, pero puede convertirse en vivienda. El sótano alberga la sala de calderas, con una nueva caldera de gas de condensación (instalada en 2024) y conexiones para lavadora. También hay varias salas de almacenamiento y de ocio, así como un baño de invitados con ducha. Una de las habitaciones del sótano puede utilizarse como habitación adicional para invitados, gracias a sus amplios ventanales orientados al sur. Todas las habitaciones del sótano están equipadas con radiadores. El garaje adjunto está incluido en el precio de compra. Hay plazas de aparcamiento para tres vehículos en la entrada. CONCLUSIÓN: Esta casa impresiona por sus interiores: espaciosos y luminosos, atemporales, que crean un ambiente cómodo y acogedor.

Número de propiedad: 25286133 - 85604 Zorneding

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25286133 - 85604 Zorneding

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25286133 - 85604 Zorneding

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25286133 - 85604 Zorneding

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com