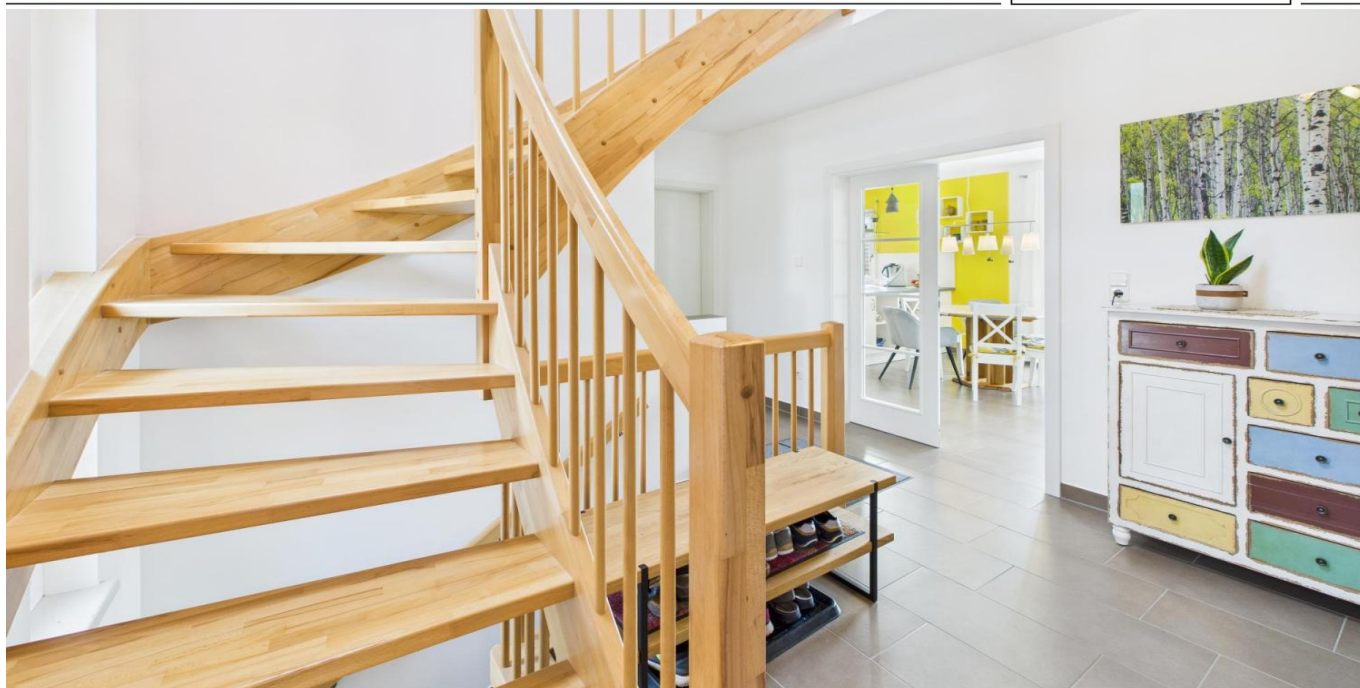


Zolling / Oberappersdorf

Familienfreundliches Traumhaus mit Garten, Sauna & PV-Anlage

CODE DU BIEN: 25185015



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 730.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 595 m²

CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25185015
Surface habitable	ca. 133 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2011
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	730.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	41.10 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propriété



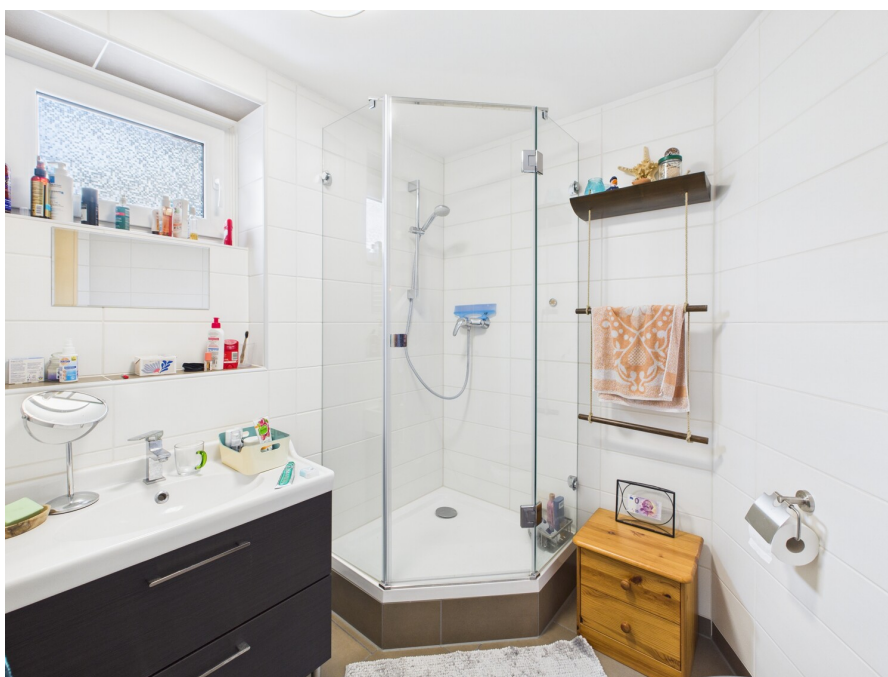
CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La propriété



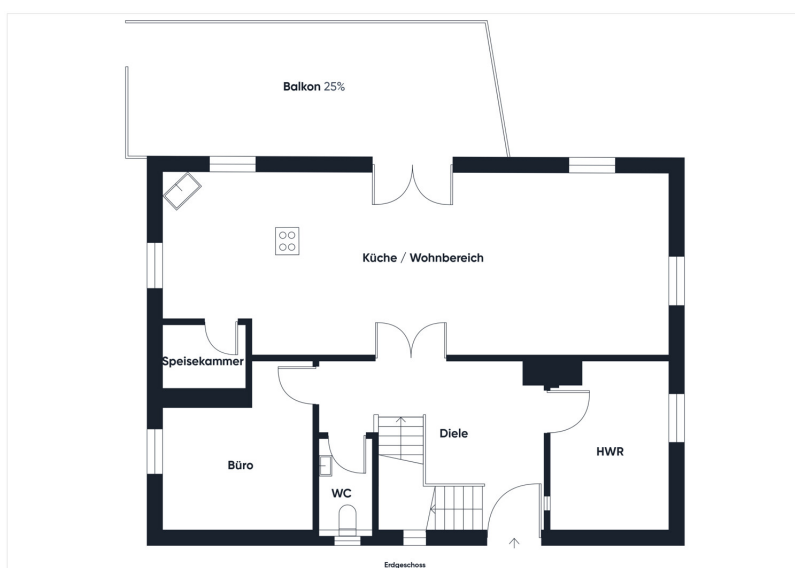
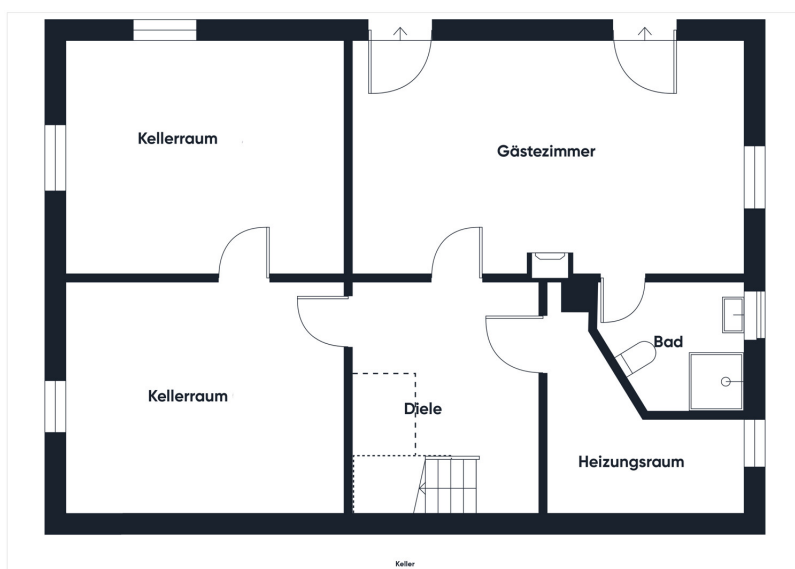
CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

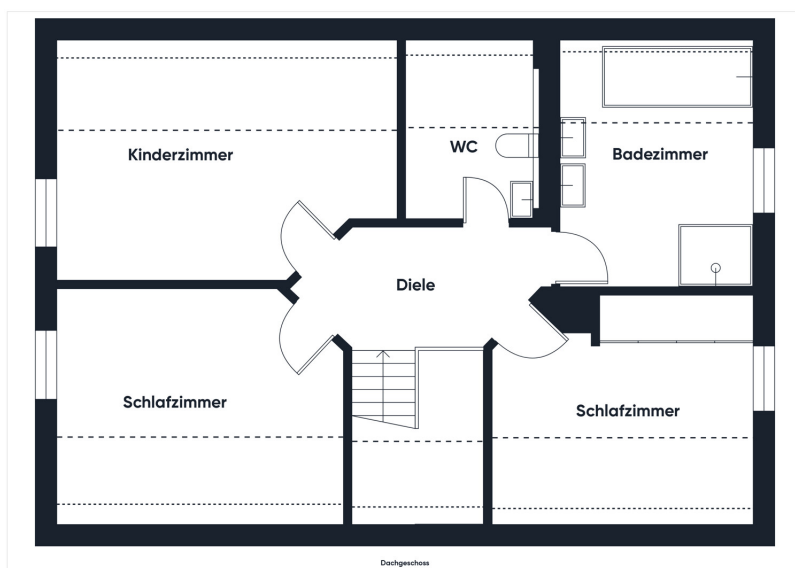
La propriété



CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com