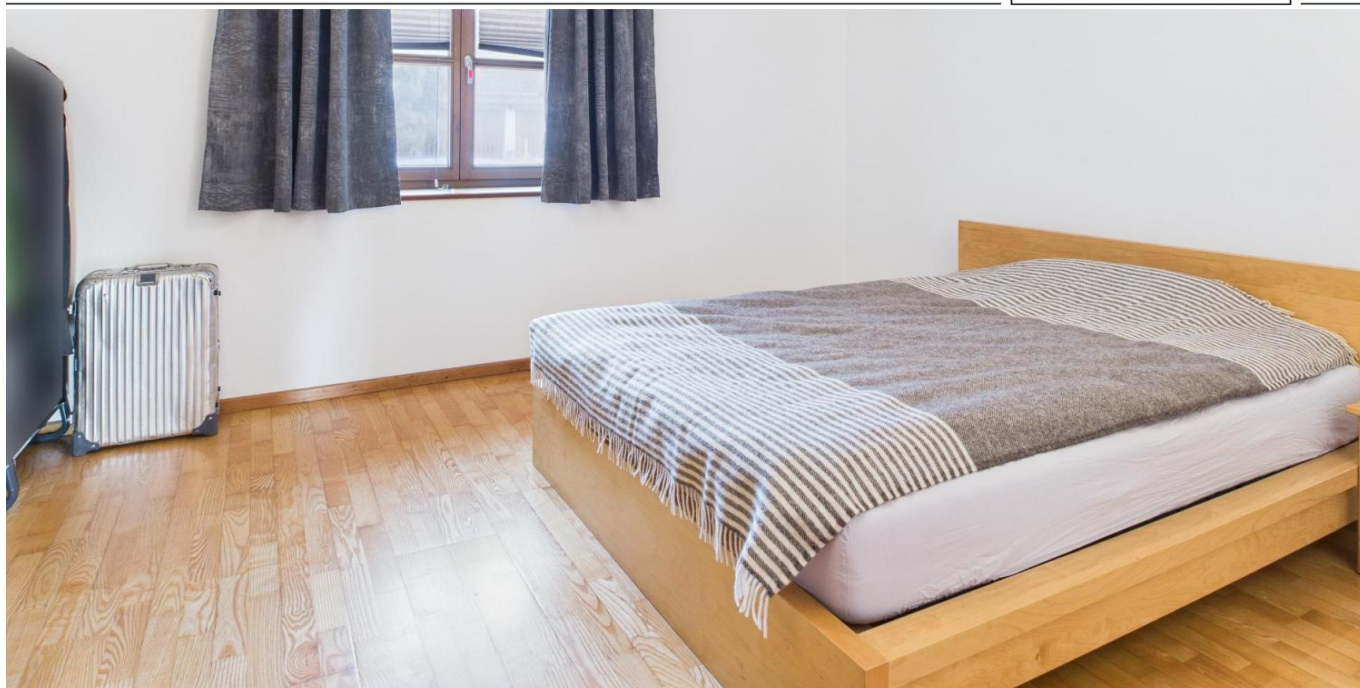


Zolling

Charmant appartement de 2 pièces avec terrasse à Zolling

CODE DU BIEN: 25185017



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 750 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

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

CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25185017
Surface habitable	ca. 60 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	750 EUR
Coûts supplémentaires	120 EUR
Type	Rez de chaussée
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2026
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	123.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

La propriété



CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

La propriété



CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

La propriété



CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

La propriété



CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

Une première impression

Diese ansprechende 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Doppelhaushälfte in Zolling und spricht insbesondere Singles oder Paare an, die Wert auf eine ruhige Wohnlage und eine gehobene Ausstattung legen. Die Wohnung ist ab 01.12.2025 bezugsfrei.

Die Immobilie überzeugt durch funktionale und qualitative Merkmale:

Großzügige Süd-Terrasse: Die Wohnung bietet einen direkten Zugang zu einem weitläufigen, privaten Freibereich in idealer Südausrichtung – perfekt zur Nutzung als erweiterter Wohnraum.

Modernisierter Nassbereich: Das Badezimmer wurde 2017 umfassend saniert und verfügt über eine moderne Ausstattung mit Badewanne, separater Dusche und WC.

Durchdachter Grundriss: Die gesamte Wohneinheit ist auf einer leicht erhöhten Erdgeschossebene angelegt und zeichnet sich durch einen praktischen und barrierearmen Schnitt aus.

Stellplatz-Inklusive: Ein zugehöriger Außenstellplatz direkt am Objekt ist in der Miete enthalten.

Großer Kellerraum: Zur Wohnung gehört ein eigener, beheizter Kellerraum mit ca. 18 m², der viel zusätzlichen Stauraum bietet.

Separater Wasch-/Trockenraum: Im Keller steht ein zusätzlicher Gemeinschaftsraum für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner zur Verfügung.

Die Wohnung ist über einen gemeinsamen Eingangsbereich zugänglich und bietet durch die Erdgeschosslage eine gute Belichtung. Das auf einer Ebene konzipierte Raumprogramm umfasst eine Diele, den hellen Wohnbereich mit integrierter Essecke und Ausgang zur Terrasse, die Küche, das Schlafzimmer, sowie das innenliegende, moderne Bad.

Aktuell liegt uns der bestehende Energieausweis mit den Werten der früheren Ölheizung vor. Die Beheizung erfolgt jetzt über eine moderne Luft/Wärmepumpe, wodurch sich die Energie-Effizienz im Vergleich zum derzeitigen Energieausweis deutlich verbessert. Ein

neuer Energieausweis, welcher die aktuelle Heizsituation berücksichtigt, wird jedoch in Kürze nachgereicht. Die vorliegende Abrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 weist anteilige Betriebskosten in Höhe von 1.038,82 Euro aus. Darin enthalten waren Heizkosten in Höhe von 589,64 Euro.

Wir legen Wert auf ein transparentes Mietverhältnis und bitten Sie, bei ernsthaftem Interesse möglichst vollständige Bewerbungsunterlagen einzureichen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

Détails des commodités

- Laminat- und Fliesenböden
- Innenliegendes Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC, neu 2017
- Terrasse
- Fußbodenheizung
- Keller
- PKW- Stellplatz

CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

Tout sur l'emplacement

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Zolling, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Freising, die durch ihre ländliche Idylle und gleichzeitig hervorragende Infrastruktur besticht. Die Wohnung liegt in einer Anwohnerstraße.

Erholungswert: Die umliegenden Amperauen sowie ausgedehnte Wander- und Radwege sind fußläufig erreichbar und bieten sofortigen Zugang zur Natur und hohem Erholungswert.

Nahversorgung: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie große Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und ein Allgemeinarzt, sind im Ortskern von Zolling vorhanden und schnell erreichbar.

Schulen und Kindergärten: Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung Öffentliche Verkehrsmittel (MVV Bus): Die Bushaltestelle für die Verbindung nach Freising ist schnell zu erreichen.

Zum Bahnhof Freising: Die Fahrt mit dem Bus dauert ca. 24 Minuten (inkl. Fußweg). Vom Freisinger Bahnhof aus besteht eine direkte Anbindung an die S-Bahn-Linie S1 und den Regionalverkehr Richtung München und Regensburg. Individualverkehr (Auto)
Entfernung:

-Freising (Stadtzentrum)ca. 7 km, Fahrtdauer: ca. 10 Minuten.

-Autobahn A92 (Anschlussstelle Freising-Nord)ca. 5 km, Fahrtdauer: ca. 5 Minuten

-Flughafen München (MUC)ca. 15 km, Fahrtdauer: ca. 15–20 Minuten

-München (Stadtgrenze)ca. 45 km, Fahrtdauer: ca. 40 Minuten

Fazit zur Verkehrsanbindung: Die Lage bietet die perfekte Kombination: Die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend in Zolling, verbunden mit einer extrem schnellen Anbindung an die Universitätsstadt Freising, den Flughafen und die Metropolregion München. Die Immobilie ist somit ideal für Berufspendler, die die Natur schätzen, aber nicht auf eine exzellente Verkehrsinfrastruktur verzichten wollen.

CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 123.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25185017 - 85406 Zolling

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