

Zorneding

## Maison individuelle bien entretenue dans un quartier recherché

CODE DU BIEN: 25286133



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 543 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

- 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: 25286133 - 85604 Zorneding**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25286133
Surface habitable	ca. 179 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1990
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	90.57 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

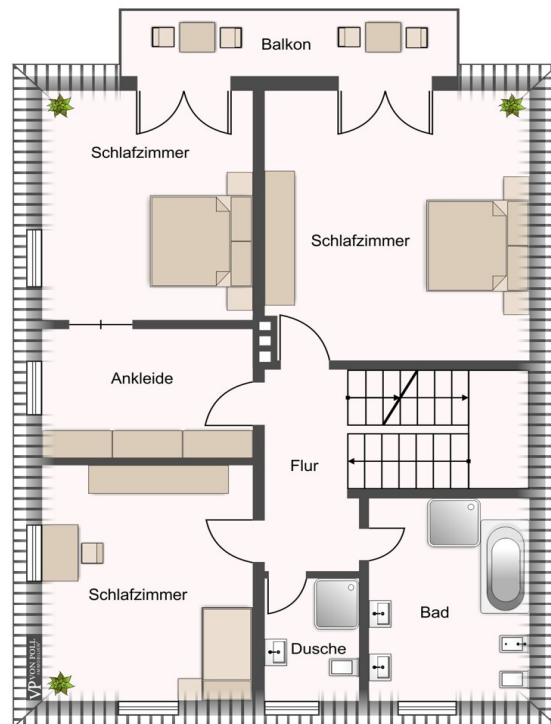
## La propriété

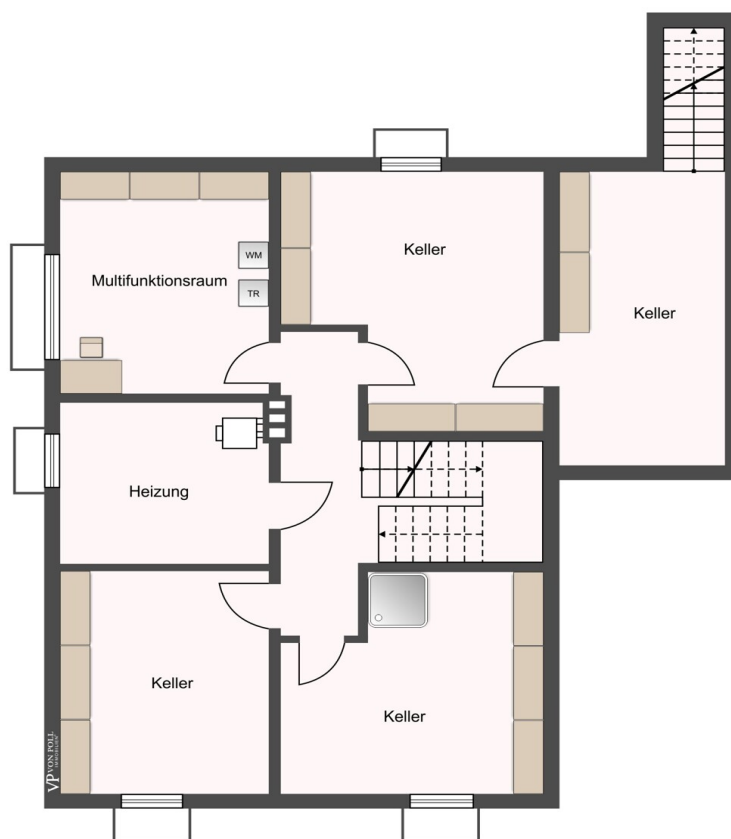


CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

## 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: 25286133 - 85604 Zorneding**

## Une première impression

Maison individuelle de style champêtre dans un quartier recherché. Cette maison individuelle de style champêtre, de construction robuste et de grande qualité, a été construite en 1990. Elle bénéficie d'un emplacement paisible et recherché dans une impasse de Zorneding. L'entrée s'ouvre sur un hall spacieux avec vestiaire et WC invités. La cuisine ouverte se prolonge harmonieusement vers un séjour/salle à manger lumineux, qui impressionne par son espace intemporel. De grandes fenêtres et des portes-fenêtres vitrées du sol au plafond assurent une luminosité optimale, tandis que la terrasse exposée ouest et l'accès direct au jardin invitent à la détente. Un poêle à bois carrelé blanc, placé au centre, procure une chaleur agréable lors des journées froides. Attenante à la terrasse se trouve une véranda offrant un accès direct au sous-sol et au garage spacieux. À l'étage, trois chambres de belles dimensions, dont deux donnent accès au balcon exposé ouest. L'une des chambres dispose d'une pièce attenante pouvant servir de dressing. Deux salles de bains complètent l'étage : l'une avec douche et baignoire, l'autre avec douche. Le grenier est actuellement utilisé comme espace de rangement, mais peut être aménagé en pièce à vivre. Le sous-sol abrite la chaufferie avec une chaudière à condensation au gaz neuve (installée en 2024) et les raccordements pour un lave-linge. On y trouve également plusieurs pièces de rangement et de loisirs, ainsi qu'une salle d'eau avec douche. L'une des pièces du sous-sol peut servir de chambre d'amis supplémentaire grâce à ses grandes fenêtres exposées plein sud. Toutes les pièces du sous-sol sont équipées de radiateurs. Le garage attenant est inclus dans le prix de vente. L'allée offre trois places de stationnement. **CONCLUSION :** Cette maison séduit par ses qualités intérieures : des pièces spacieuses et lumineuses, au style intemporel, créent une atmosphère confortable et accueillante.

CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 90.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding**

## Contact

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

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

**Tel.:** +49 8092 - 85 76 96 0

**E-Mail:** [grafing@von-poll.com](mailto:grafing@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)