

Zorneding

Gepflegtes, frei stehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage

CODE DU BIEN: 25286133



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 558 m²

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 m ²
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/m ² a
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



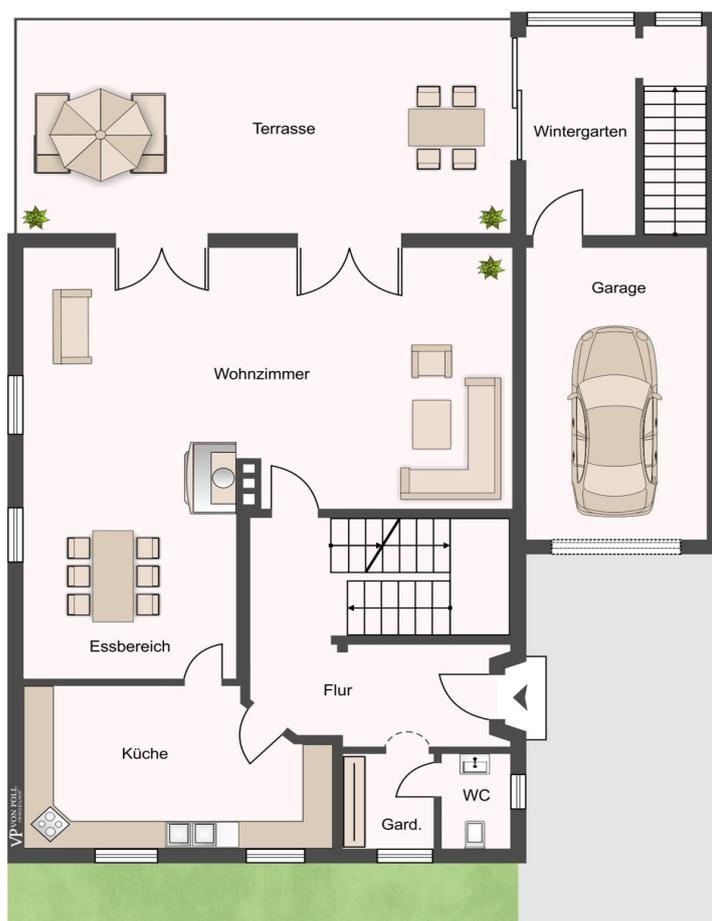
CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

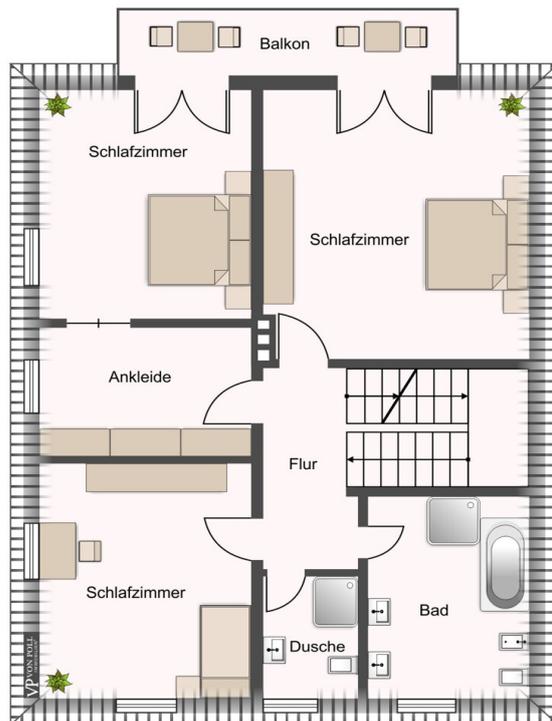
La propriété

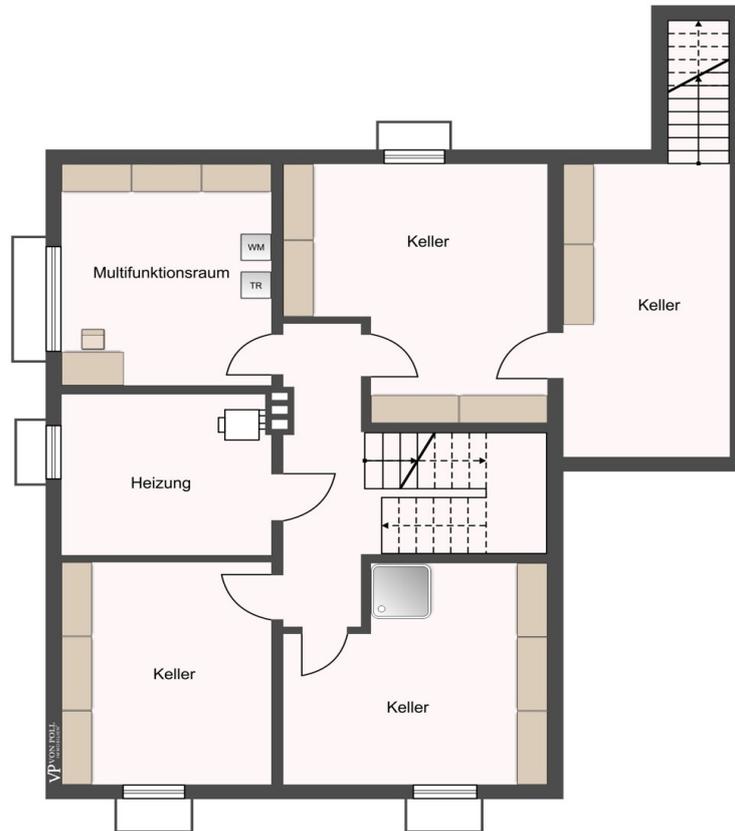


CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

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

Einfamilienhaus im Landhausstil in begehrter Lage

Dieses hochwertig in 1990 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus im Landhausstil besticht durch seine ruhige, bevorzugte Lage in einer Sackgasse von Zorneding.

Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Eingangsbereich mit Diele und Gäste-WC. Die großzügige, lichtdurchflutete Küche sowie das Wohnzimmer mit Westterrasse und Zugang zum Garten laden zum Verweilen ein. Im Wohnzimmer sorgt ein zentraler, weißer Kachelofen für behagliche Wärme an kalten Tagen. Angrenzend an die Terrasse befindet sich ein verglaster Wintergarten, der direkten Zugang zum Keller und zur geräumigen Garage bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer; zwei davon haben Zugang zum Westbalkon. Ein Zimmer verfügt über einen vorgelagerten Raum, der als Ankleide genutzt werden kann. Zwei Bäder runden das Obergeschoss ab: Eines verfügt über eine Dusche und Badewanne, das andere über eine Dusche.

Das Dachgeschoss wird derzeit als Abstellraum genutzt, lässt sich jedoch ausbauen.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizraum mit neuer Brennwerttherme (Gas) von 2024 sowie Anschlüsse für Waschmaschine. Des Weiteren gibt es mehrere Abstell- und Hobbyräume sowie ein Gästebad mit Dusche. Einer der Kellerräume kann als zusätzliches Gästezimmer genutzt werden, da er über große Südfenster verfügt. Alle Kellerräume sind mit Heizkörpern ausgestattet.

Die Garage am Haus ist im Kaufpreis enthalten. In der Zufahrt befinden sich Stellplätze für drei Fahrzeuge.

CODE DU BIEN: 25286133 - 85604 Zorneding

Détails des commodités

Erdgeschoss:

- Offener Eingangsbereich mit Diele und Gäste-WC
- Großzügige, lichtdurchflutete Küche mit Markengeräten
- Wohnzimmer mit Westterrasse und Zugang zum Garten
- Zentraler, weißer Kachelofen sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen
- Verglaster 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/(m²*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

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

www.von-poll.com