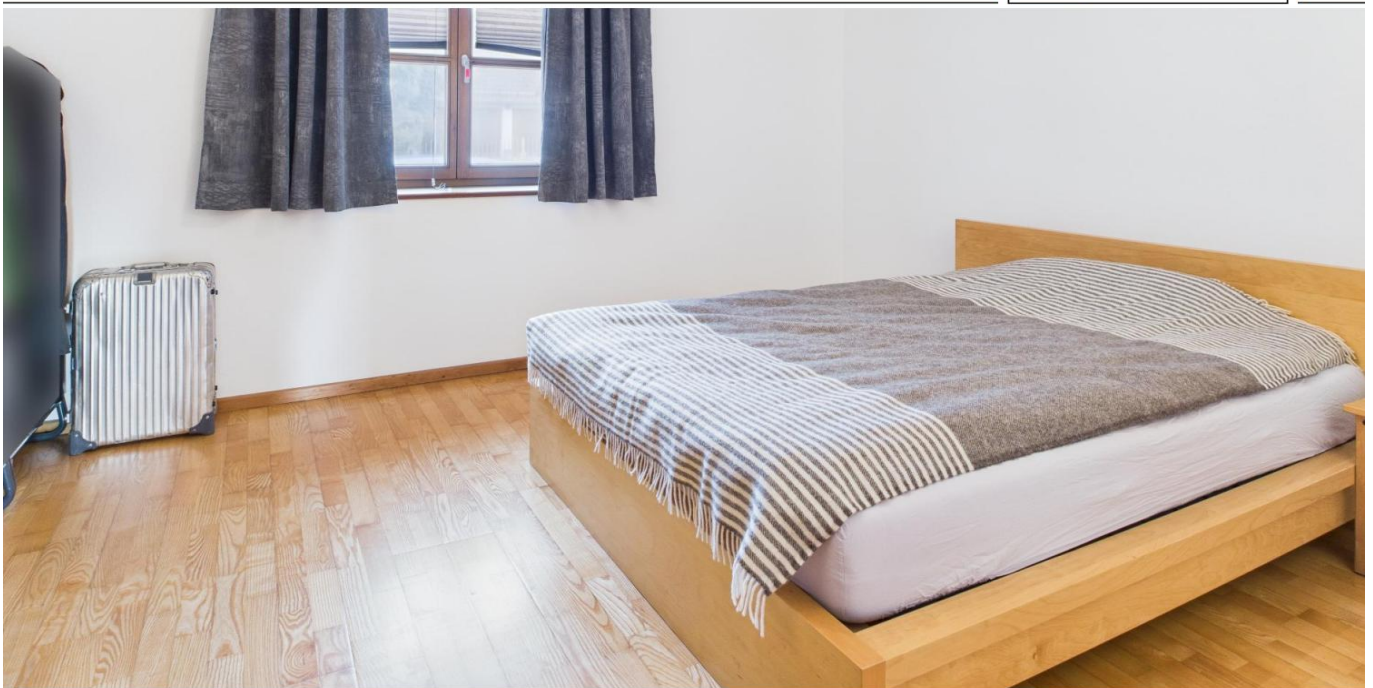


Zolling

# Charmante 2-Zimmer-Terrassenwohnung in Zolling

???????? ??????????: 25185017

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????????: 750 EUR • ??????????: ca. 60 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

??????? ?????????: 25185017 - 85406 Zolling

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25185017 - 85406 Zolling

?? ??? ??????

|                       |                       |                      |                                 |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25185017              | ????? ??????????     | 750 EUR                         |
| ???????????           | ca. 60 m <sup>2</sup> | ???????????          | 120 EUR                         |
| ?????????             | 2                     | ?????????            |                                 |
| ???????????           | 1                     | ????? ?????????????? | 2017                            |
| ???????????           |                       | ?????????            | ????????                        |
| ???????????           | 1                     | ??????????????       |                                 |
| ????? ??????????????  | 1985                  | ?????????            | ?????????,<br>????????????????? |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????    |                      | ?????????                       |
|                       | ?????? ?????????????? |                      |                                 |

???????? ??????????: 25185017 - 85406 Zolling

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                                |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                               | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                 | ?????                       | ???????                                                                        | 123.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 05.02.2026                  | ?????????????<br>?????????????                                                 |                |
| ????? ????????????                                 | ?????????????               | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                  | D              |
|                                                    |                             | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1985           |

???????? ??????????: 25185017 - 85406 Zolling

?? ?????????



???????? ??????????: 25185017 - 85406 Zolling

?? ?????????



???????? ??????????: 25185017 - 85406 Zolling

?? ?????????



???????? ??: 25185017 - 85406 Zolling

?? ???????



??????? ?????????: 25185017 - 85406 Zolling

??? ?????? ???????????

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!

???????? ??????????: 25185017 - 85406 Zolling

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 25185017 - 85406 Zolling

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25185017 - 85406 Zolling

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 123.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 25185017 - 85406 Zolling

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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