

Zorneding

Gepflegtes, frei stehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage

????????? ??????????: 25286133



www.von-poll.com

???? ??????: 1.295.000 EUR • ??????????: ca. 179 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 543 m²

??????? ???????: 25286133 - 85604 Zorneding

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25286133 - 85604 Zorneding

?? ??? ??????

???????? ?????????	25286133	????? ??????	1.295.000 EUR
???????????	ca. 179 m²	?????	???????????
????? ??????	?????????????? ?????	??????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3		
???????????			
???????????	2		
????? ?????????????	1990	????? ?????????????	2024
?????? ?????????????	3 x ????????????	?????????	???????
	?????? ?????????????,	?????????????	
	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????, ?????????

??????? ???????: 25286133 - 85604 Zorneding

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	90.57 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.11.2035	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1990

???????? ?????????: 25286133 - 85604 Zorneding

?? ?????????



??????? ???????: 25286133 - 85604 Zorneding

?? ????????



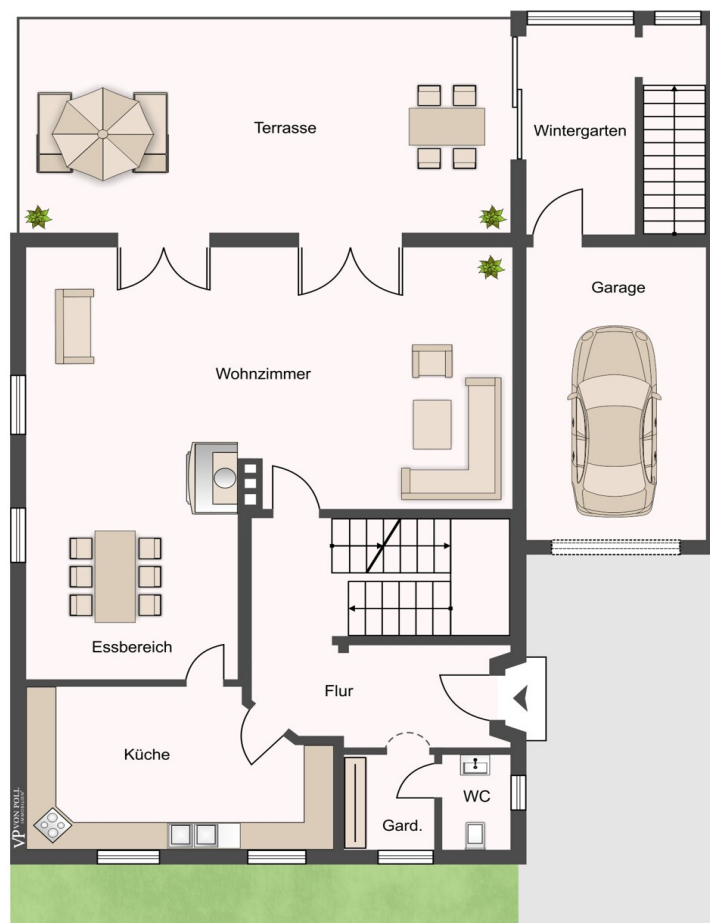
???????? ?????????: 25286133 - 85604 Zorneding

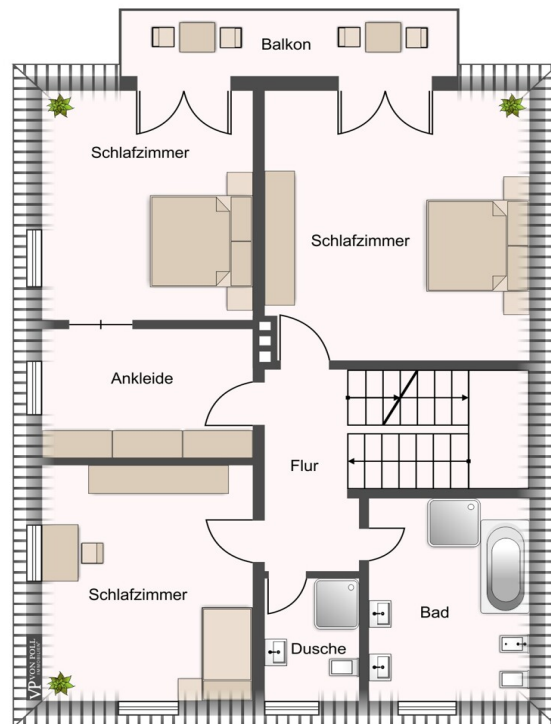
?? ????????



??????? ?????????: 25286133 - 85604 Zorneding

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25286133 - 85604 Zorneding

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

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.

Sie treten ein in einen großzügigen Eingangsbereich mit Diele, Garderobe und Gäste-WC. Die offen konzipierte Wohnküche geht nahtlos in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich über, der durch zeitlose Großzügigkeit besticht. Große Fensterflächen und bodentiefe Glas-Terrassentüren sorgen für maximale Helligkeit, während die Westterrasse und der direkte Gartenzugang zum Verweilen einladen. Ein zentral positionierter, weißer Kachelofen sorgt an kalten Tagen für behagliche Wärme. Angrenzend an die Terrasse befindet sich ein Wintergarten, der direkten Zugang zum Keller sowie 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.

FAZIT: Dieses Haus überzeugt durch seine inneren Werte: zeitlos großzügige, helle Räume schaffen ein behagliches Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

??????? ???????: 25286133 - 85604 Zorneding

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

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

??????? ?????????: 25286133 - 85604 Zorneding

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

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.

??????? ?????????: 25286133 - 85604 Zorneding

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

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.

???????? ??????????: 25286133 - 85604 Zorneding

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

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

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

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

www.von-poll.com