

Zorneding

Jól karbantartott, különálló családi ház keresett helyen

VP azonosító: 25286133



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 179 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 543 m²

VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

Áttekintés

VP azonosító	25286133
Hasznos lakótér	ca. 179 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1990
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.295.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	90.57 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

Az ingatlan



VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

Az ingatlan



VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

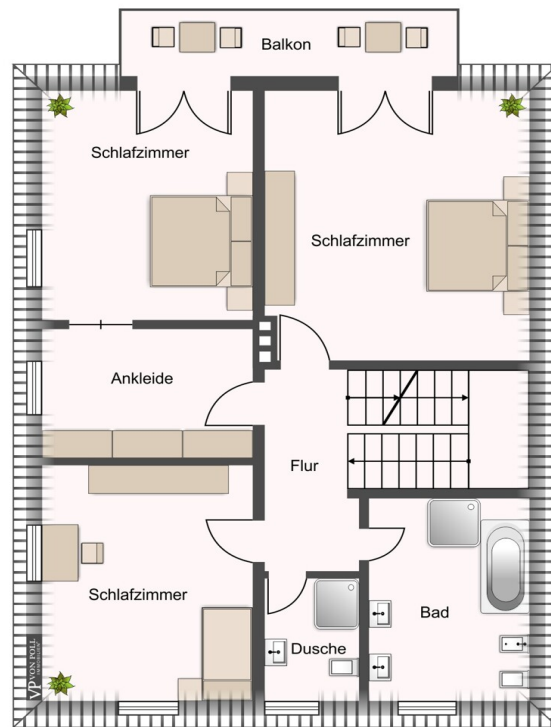
Az ingatlan



VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

Az első benyomás

Családi ház vidéki stílusban, keresett helyen. Ez a kiváló minőségű, masszívan megépített, családi ház vidéki stílusban, amely 1990-ben épült, csendes, kíváncsító helyen, Zorneding zsákutcájában található. Egy tágas elosztóba lépünk be, gardróbbal és vendég WC-vel. A nyitott konyha zökkenőmentesen folyik bele a világos nappaliba és étkezőbe, amely időtlen tágasságával lenyűgöző. A nagy ablakok és a padlótól a mennyezetig érő üveg teraszajtók maximális fényt biztosítanak, míg a nyugati fekvésű terasz és a közvetlen kertkapcsolat pihenésre csábít. A központi elhelyezkedés, fehér cserépkályha kellemes meleget biztosít a hideg napokon. A terasz mellett egy télikert található, amely közvetlen hozzáférést biztosít a pincéhez és a tágas garázshoz. Az emeleten három arányos hálószoba található; kettőből ki lehet jutni a nyugati fekvésű erkélyre. Az egyik hálószobához egy szomszédos szoba tartozik, amely gardróbként is használható. Az emeletet két fürdőszoba teszi teljessé: az egyik zuhanyzóval és káddal, a másik zuhanyzóval. A padlás jelenleg tárolóként szolgál, de lakótérre is átalakítható. Az alagsorban található a kazánház egy új, kondenzációs gázkazánal (2024-ben telepítve) és mosógép csatlakozási lehetőségekkel. Számos tároló- és hobbiszoba, valamint egy vendégfürdőszoba zuhanyzóval található. Az egyik alagsori szoba további vendégszobaként is használható, mivel nagy, déli fekvésű ablakokkal rendelkezik. Minden alagsori szoba radiátorokkal van felszerelve. A mellékelt garázs benne van a vételárban. A kocsifelhajtón három autó számára van parkolóhely. KÖVETKEZTETÉS: Ez a ház belső tulajdonságaival lenyűgöző: az időtlenül tágas, világos szobák kényelmes és hívogató légkört teremtenek.

VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25286133 - 85604 Zorneding

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com