

#### Zorneding

# Gepflegtes, frei stehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage

VP azonosító: 25286133



VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 179 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 558 m<sup>2</sup>



0	Áttekintés
0	Az ingatlan
0	Áttekintés: Energia adatok
0	Alaprajzok
0	Az elso benyomás
0	Részletes felszereltség
0	Minden a helyszínrol
0	További információ / adatok

Kapcsolattartó



# Áttekintés

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

on % (inkl.
lég WC, épített ly



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.11.2035
Energiaforrás	Gáz

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



# Az ingatlan







# Az ingatlan







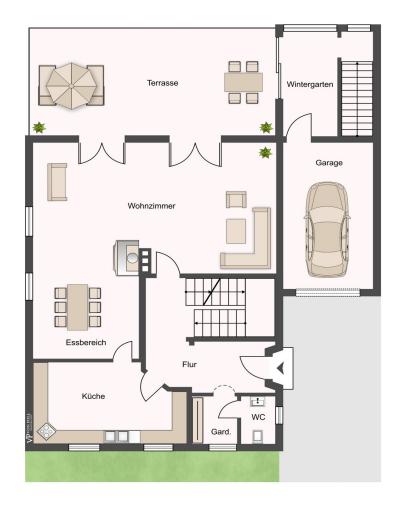
# Az ingatlan

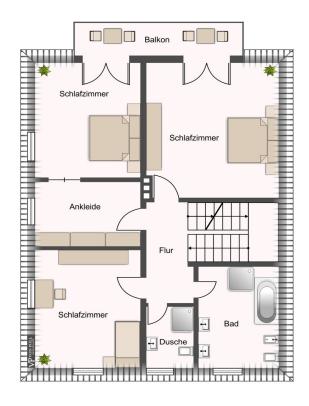






### Alaprajzok







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



### Az elso benyomás

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.



### Részletes felszereltség

#### 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



### Minden a helyszínrol

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.



### 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 It. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



### 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com