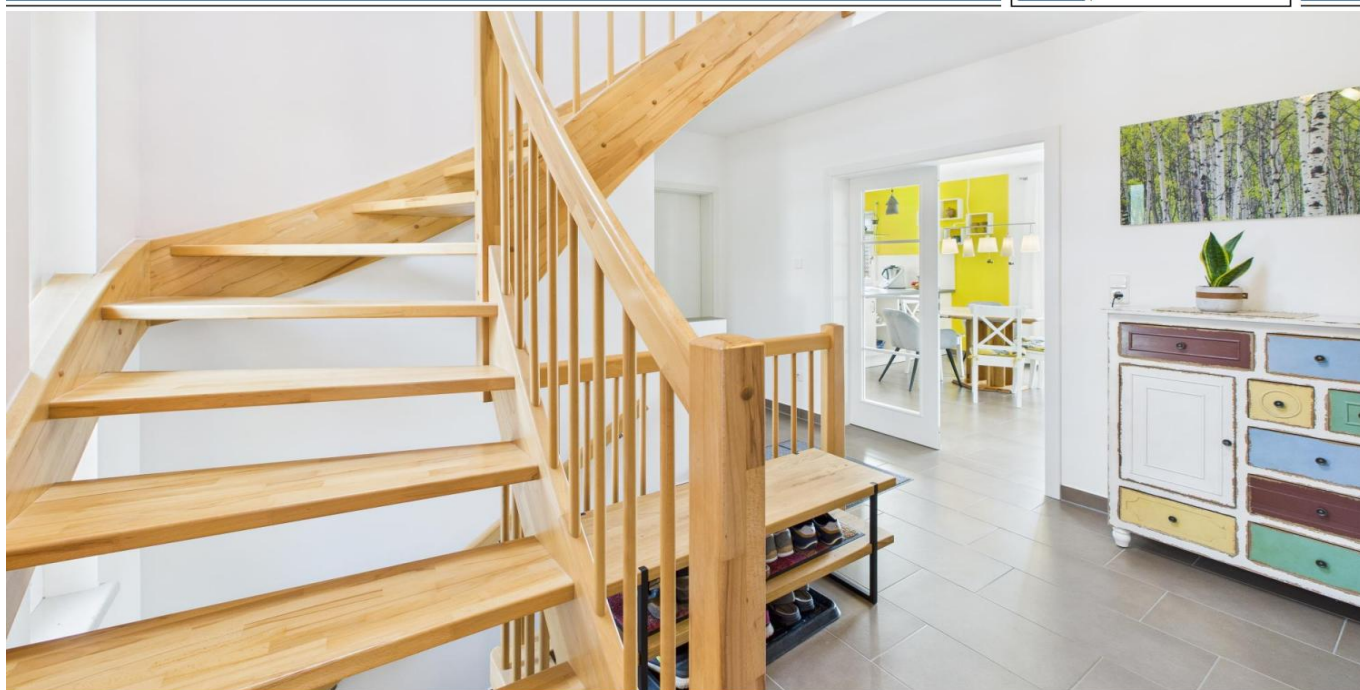


Zolling / Oberappershof

Familienfreundliches Traumhaus mit Garten, Sauna & PV-Anlage

Codice oggetto: 25185015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 730.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 595 m²

Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25185015
Superficie netta	ca. 133 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	730.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	41.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La proprietà



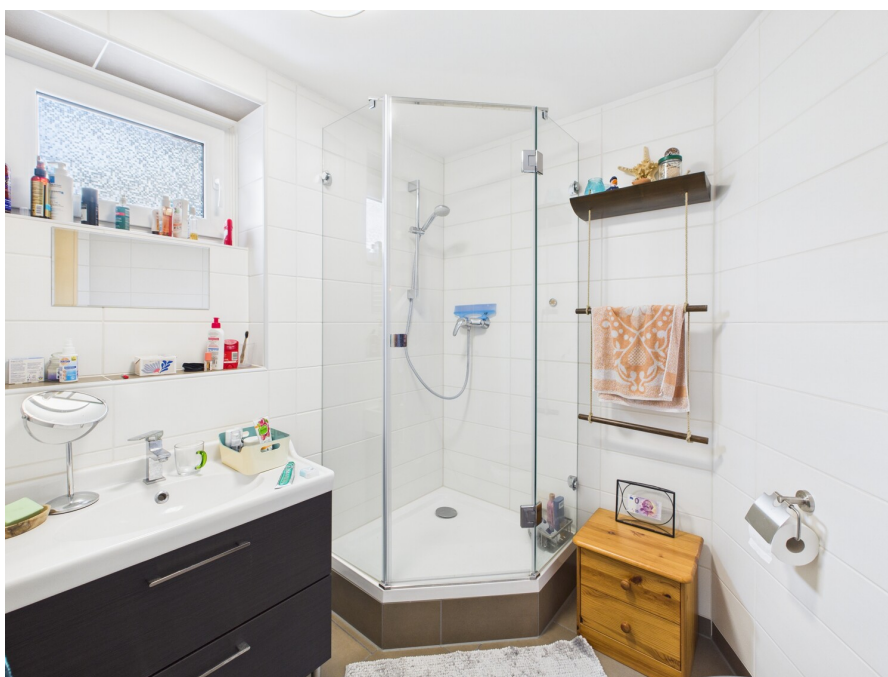
Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

La proprietà



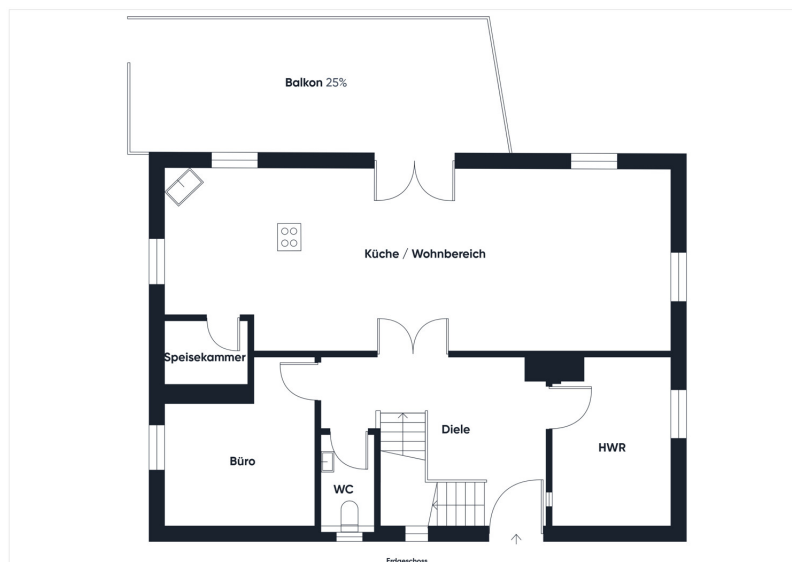
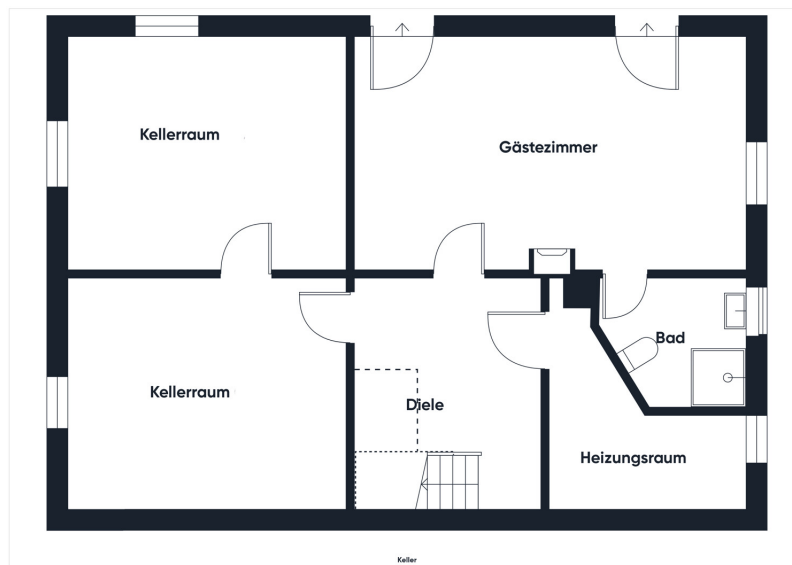
Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

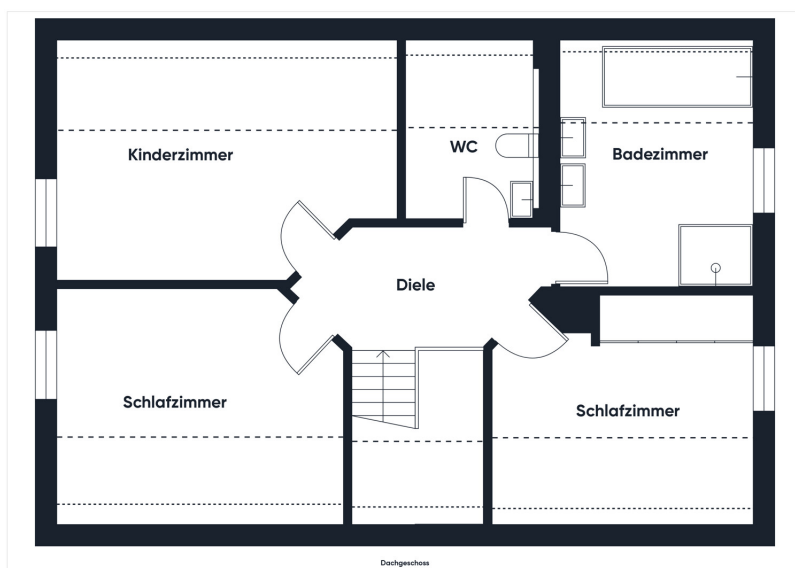
La proprietà



Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Una prima impressione

Willkommen in Oberappersdorf, wo sich dieses familienfreundliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011 als wahres Wohlfühl-Zuhause präsentiert. Auf ca. 133 m² Wohnfläche und einem sonnigen Grundstück von ca. 595 m² verbindet es modernen Wohnkomfort, nachhaltige Technik und ländliche Idylle. Das Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen, Lachen und Beisammensein einlädt. Zwei Schwedenöfen sorgen für eine besonders behagliche Atmosphäre, einer davon im Gästezimmer im Kellergeschoss, das mit eigenem Bad und direktem Zugang zur überdachten Terrasse einen eigenständigen Wohnbereich bildet – perfekt für Besucher, Jugendliche oder als Rückzugsort. Im gesamten Haus sorgt die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima, und die sechs Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für den Familienalltag, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hauswirtschaftsraum.

Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Haustechnik: Eine 2025 installierte Photovoltaikanlage mit 12 kWp und einem 7,5 kWh BYD-Speicher ergänzt sich ideal mit der effizienten Luft-Wärmepumpe. Eine Regenwasserzisterne mit Brauchwasseranlage für die Gartenbewässerung reduziert die Energiekosten zusätzlich und trägt zur Schonung der Ressourcen bei. Dass der Energieausweis die Effizienzklasse A ausweist, unterstreicht den modernen und zukunftsorientierten Charakter dieses Hauses.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Zwei Terrassen – eine sonnige im Erdgeschoss und eine überdachte im Kellergeschoss – laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Der liebevoll angelegte Garten mit Rasenflächen, zahlreichen Pflanzen, einem Hochbeet und einem praktischen Schuppen ist ein Paradies für Kinder zum Spielen und für Erwachsene zum Entspannen. Die eigene Sauna macht das Zuhause zu einem kleinen Wellness-Retreat. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Carport mit zwei Stellplätzen.

Die Lage ist ideal für Familien: Kindergärten, Grund- und Mittelschule sind in Zolling und bequem per Bus erreichbar. Ein Spielplatz, ein Fußballplatz sowie ein Bikepark sind im Ort und bieten Kindern die Möglichkeit, ihre Nachmittage zu gestalten. Die Nachbarschaft ist dörflich geprägt und vermittelt Geborgenheit sowie ein freundliches Miteinander. Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei und bietet einer Familie die wunderbare Gelegenheit, hier nachhaltig, modern und naturnah ihr neues Zuhause zu finden.

Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Dettagli dei servizi

- * 12 kWp Photovoltaik-Anlage
- * 7,5 kWh BYD-Speicher
- * Luft-Wärmepumpe
- * Gartensauna
- * 2 Schwedenöfen
- * Regenwasserzisterne
- * Gartenschuppen
- * überdachte Terrasse im Kellergeschoss
- * Terrasse mit elektr. Markise im Erdgeschoss
- * Einbauküche
- * Wäscheabwurfschacht

Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Tutto sulla posizione

Oberappersdorf, ein Ortsteil der Gemeinde Zolling im Landkreis Freising, bietet insbesondere Familien eine ruhige und sichere Wohnlage. Die Gemeinde Zolling zählt rund 4.900 Einwohner und vereint ländliche Idylle mit einer guten Infrastruktur sowie günstiger Anbindung an Freising und München. Dies ermöglicht die Kombination von naturnahem Wohnen und urbanen Annehmlichkeiten.

Für Familien besonders vorteilhaft sind die überschaubare Gemeinschaft, die zahlreiche Bildungsangebote in der näheren Umgebung – darunter Kindergärten sowie Grund- und Mittelschulen in Zolling - bietet, welche gut per Bus zu erreichen sind. Fußläufig erreichbare Spiel- und Sportanlagen ermöglichen eine aktive Freizeitgestaltung vor Ort. Die sichere medizinische Versorgung durch Allgemeinärzte und Zahnärzte gewährleistet schnelle Hilfe im Bedarfsfall. Zudem sind Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten innerhalb von drei bis vier Kilometern gut erreichbar, ebenfalls durch lokale Busverbindungen.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer funktionalen Infrastruktur und macht Oberappersdorf zu einem attraktiven Standort für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich familienfreundliches Umfeld legen.

Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 41.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Codice oggetto: 25185015 - 85406 Zolling / Oberappersdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com