

Zorneding

Casa unifamiliare indipendente, ben tenuta, in posizione ricercata

Codice oggetto: 25286133



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 543 m²

Codice oggetto: 25286133 - 85604 Zorneding

- 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: 25286133 - 85604 Zorneding

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25286133
Superficie netta	ca. 179 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25286133 - 85604 Zorneding

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	90.57 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.11.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 25286133 - 85604 Zorneding

La proprietà



Codice oggetto: 25286133 - 85604 Zorneding

La proprietà



Codice oggetto: 25286133 - 85604 Zorneding

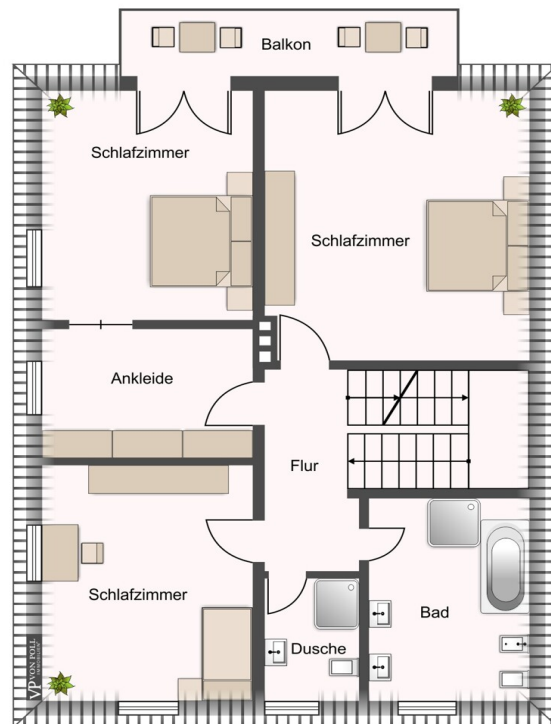
La proprietà

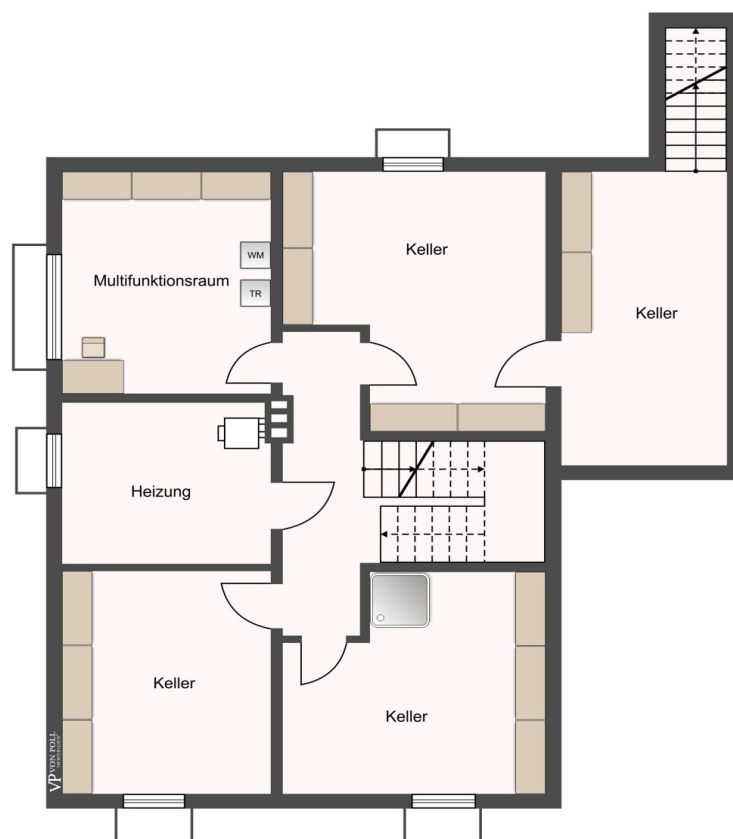


Codice oggetto: 25286133 - 85604 Zorneding

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: 25286133 - 85604 Zorneding

Una prima impressione

Casa indipendente in stile rustico in una posizione ambita. Questa casa indipendente in stile rustico, di alta qualità e solida costruzione, costruita nel 1990, vanta una posizione tranquilla e privilegiata in una strada senza uscita a Zorneding. Si accede a un ampio ingresso con guardaroba e WC per gli ospiti. La cucina a pianta aperta si fonde armoniosamente con la luminosa zona giorno e pranzo, che colpisce per la sua spaziosità senza tempo. Ampie finestre e porte-finestre in vetro a tutta altezza garantiscono la massima luminosità, mentre la terrazza esposta a ovest e l'accesso diretto al giardino invitano al relax. Una stufa in maiolica bianca, posizionata centralmente, offre un piacevole tepore nelle giornate fredde. Adiacente alla terrazza si trova una veranda, che offre accesso diretto al seminterrato e all'ampio garage. Al piano superiore si trovano tre camere da letto ben proporzionate, due delle quali con accesso al balcone esposto a ovest. Una camera da letto ha una stanza adiacente che può essere utilizzata come spogliatoio. Due bagni completano il piano superiore: uno con doccia e vasca, l'altro con doccia. La soffitta è attualmente utilizzata come ripostiglio, ma può essere convertita in spazio abitabile. Il seminterrato ospita il locale caldaia con una nuova caldaia a gas a condensazione (installata nel 2024) e gli attacchi per una lavatrice. Sono inoltre presenti diversi locali adibiti a ripostiglio e hobby, nonché un bagno per gli ospiti con doccia. Uno dei locali seminterrati può essere utilizzato come ulteriore camera per gli ospiti, grazie alle ampie finestre esposte a sud. Tutti i locali seminterrati sono dotati di termosifoni. Il garage annesso è incluso nel prezzo di acquisto. Sono disponibili tre posti auto nel vialetto d'accesso. CONCLUSIONE: Questa casa colpisce per le sue qualità interne: spazi ampi e luminosi senza tempo creano un'atmosfera confortevole e invitante.

Codice oggetto: 25286133 - 85604 Zorneding

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25286133 - 85604 Zorneding

Tutto sulla posizione

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 Posthaltere", runden das Bild ab.

Codice oggetto: 25286133 - 85604 Zorneding

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25286133 - 85604 Zorneding

Partner di contatto

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

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com