

Zorneding / Pöding – Zorneding

Reihenhaus mit großzügigem Studio und vielseitiger Nutzung

CODE DU BIEN: 25286120



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 829.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m²

CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25286120
Surface habitable	ca. 120 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	829.900 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 62 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	157.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

La propriété



CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

La propriété



CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

La propriété



CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

La propriété



CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

La propriété



CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

La propriété



CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Une première impression

Attraktives Reihenhaushaus mit vielseitiger Nutzung

Dieses gepflegte Reihenhaushaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine familienfreundliche Umgebung. Es befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone – ideal für Kinder und ein entspanntes Wohnumfeld.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse (ca. 15 m²). Die Küche ist funktional gelegen, mit Blick zum Eingangsbereich. Ein überdachter Freisitz und der kleine, pflegeleichte Garten laden zum Verweilen im Freien ein. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoß erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, jeweils mit Nord- und Süd-Fenster – lichtdurchflutet und gut belüftet sowie ein vollausgestattetes Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss mit Studiocharakter: ausgestattet mit Kitchenette und Duschbad eignet es sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Einliegerbereich.

Im Untergeschoss steht ein ca. 20 m² großer Hobbyraum zur Verfügung – perfekt für Freizeit, Hobbys oder als Stauraum. Hinzu kommen Heizungskeller, Vorratsraum und Multifunktionsraum.

Die großzügige Einzelgarage mit Stromanschluss und direktem Gartenzugang komplettiert das Angebot.

Fazit: Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf und dem Wunsch nach einem ruhigen, dennoch gut angebundenen Wohnort.

Das Haus ist ab sofort bezugsfertig.

CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Détails des commodités

Attraktives Reihenhaushaus mit vielseitiger Nutzung

- * geräumiger und offener Wohn-/Essbereich
- * Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- * 2 vielfältig nutzbare Schlaf-/ Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer im OG
- * Masterbad im OG mit Badewanne und Dusche
- * Ausgebautes Dachgeschoss mit Studio, Kitchenette, Duschbad
- * Gas-Heizungsanlage mit Fußbodenheizung
- * unterkellert mit vielfältigem Stauraum
- * Terrasse und ruhiger Garten mit überdachtem Freisitz
- * großzügige Garage mit Stromanschluß, Garagentor mit Fernbedienung und Zugang zum Garten
- * zusätzlicher Stellplatz

CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöring – Zorneding

Tout sur l'emplacement

Das Haus liegt in direkter Nachbarschaft der Gemeinde Vaterstetten-Baldham, und der Ort Pöring gilt als der noble Teil der Gemeinde Zorneding 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 Mittelschule sind im Ort ansässig. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten wie Kirchseeon, Vaterstetten, Grafing und Ebersberg.

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, Squash, Fitness-Center, Sport-Vereine). Der Ebersberger Forst und verschiedene Seen wie der Egglburger See und Steinsee liegen direkt vor der Haustür.

CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 157.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com