

Zorneding

RESERVIERT: Exklusiver Atrium-Bungalow in ruhiger Lage

Property ID: 25286123



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 423 m²

Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

At a glance

Property ID	25286123
Living Space	ca. 117 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.100.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 64 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.08.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

The property



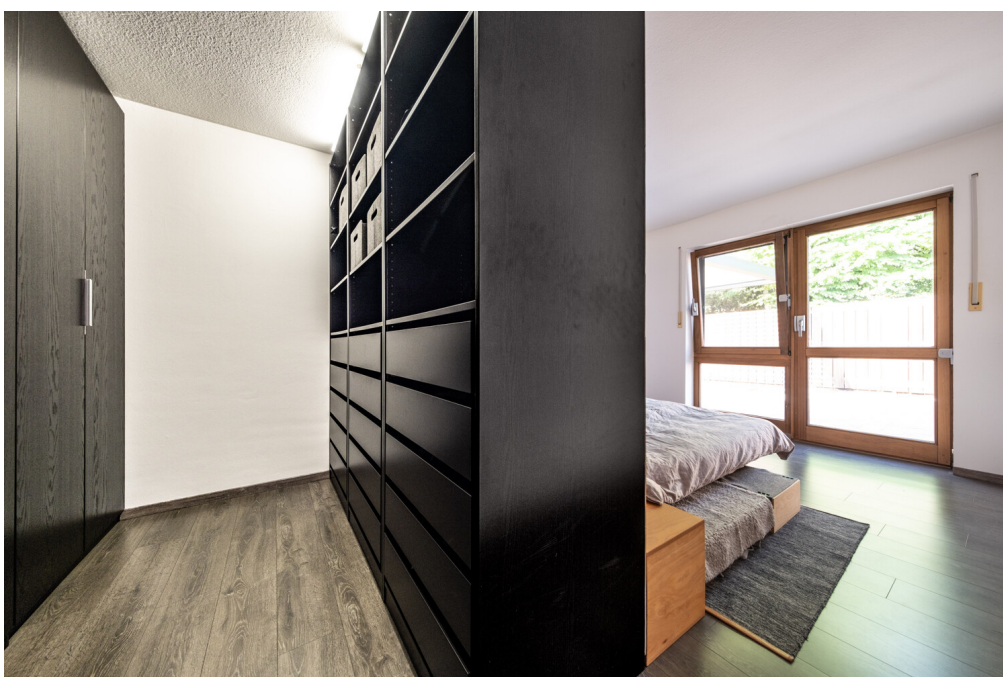
Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

The property



Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

The property



Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

The property



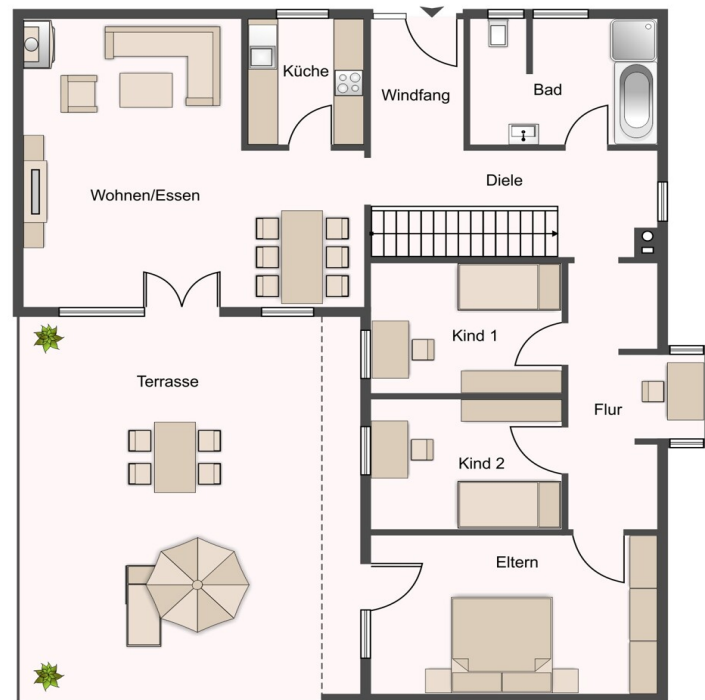
Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

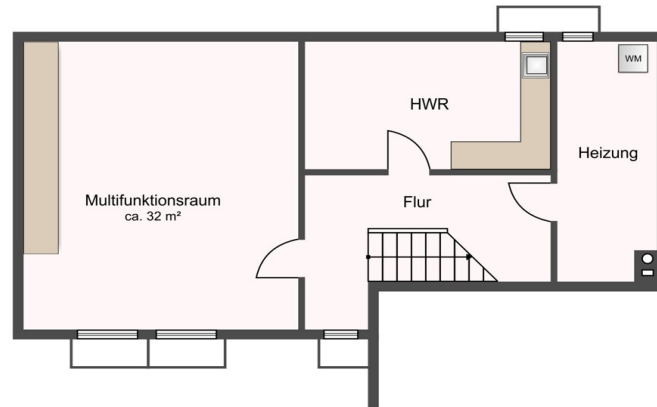
The property



Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

A first impression

RESERVIERT: Atrium-Bungalow mit uneinsehbarem Garten

Dieser gepflegte und modernisierte Bungalow bietet Ihnen auf einer Ebene 4,5 Zimmer und damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Küche ist modern ausgestattet und bietet durch das große Fenster einen Blick vors Haus zum Eingangsbereich. Der daran anschließende 35 m² große Wohn- und Essbereich besticht durch Raumhöhen von bis zu 3,80 m und einer großen Fenster- und Türfront zur nicht einsehbaren Terrasse. Ein Kamin rundet das Ambiente ab.

Das neu gestaltete Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung, einer Badewanne sowie einer separaten, bodentiefen Dusche. Hochwertige Laminat- und Fliesenböden unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Multifunktionsraum mit Tageslicht, der sich ideal als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereich eignet. Zusätzlich stehen Ihnen weitere Kellerräume mit Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Ausstattung ist auf einem zeitgemäßen Stand: alle Wasserleitungen im Haus wurden erneuert, eine Entkalkungs- und Filteranlage sorgt für optimale Wasserqualität, eine effiziente Gas-Brennwerttherme ist ebenso vorhanden wie eine PV-Anlage mit Stromspeicher. Ein Stellplatz mit Wallbox direkt am Haus und eine Garage stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der große, uneinsehbare Atrium-Garten mit moderner, elektrisch verstellbarer Lamellenpergola – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein Gartenhaus bietet Platz für Fahrräder und Gartengeräte und ist bereits für eine Sauna vorbereitet.

Fazit: Ein einladendes Zuhause in ruhiger Lage, das sofort bezogen werden kann.

Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

Details of amenities

RESERVIERT: Atrium-Bungalow mit uneinsehbarem Garten

- * Bungalow mit 4,5 Zimmern
- * bis zu 3 Schlafzimmer
- * Wohn-/ Esszimmer mit Kamin
- * voll ausgestattete moderne Einbauküche
- * neues, großzügiges Bad mit Wanne und Dusche
- * großer Multifunktions-Kellerraum
- * Kellerräume mit Hauswirtschaftsraum, Heizung und Abstellraum
- * Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- * PV-Anlage mit Stromspeicher
- * Großer uneinsehbarer Atrium-Garten mit teilweise überdachter Terrasse
- * Gartenhaus für Fahrräder und Gartengeräte sowie Saunavorbereitung
- * Stellplatz mit Wallbox direkt am Haus
- * Garage

Bezugsfrei ab sofort!

Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

All about the location

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.

Der Bungalow selbst liegt in einem reinen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr (der Weg ist nur zum Be- und Entladen bzw. für die Müllabfuhr und Post befahrbar).

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.

Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25286123 - 85604 Zorneding

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com