

Zorneding / Pöring – 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 / Pöring – 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 / Pöring – Zorneding

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25286120
Surface habitable	ca. 120 m ²
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 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

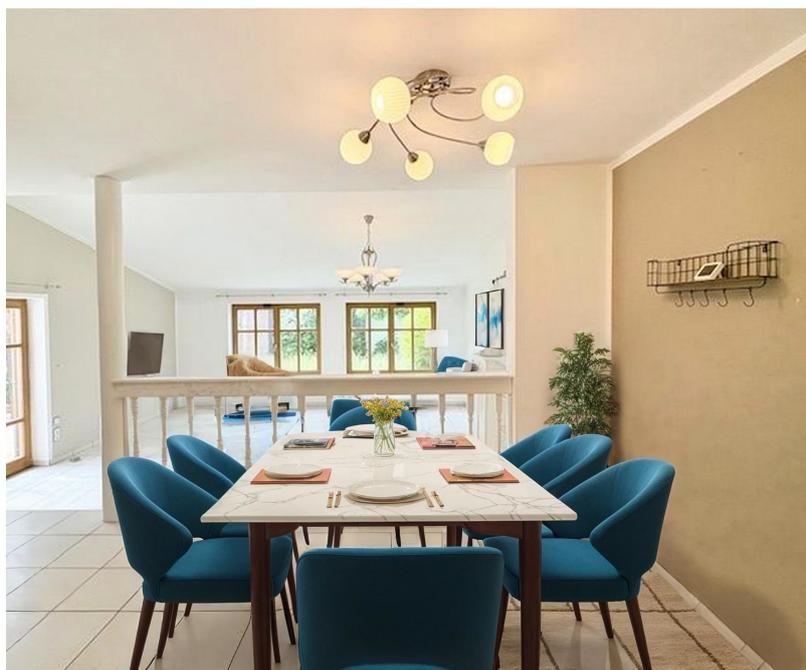
CODE DU BIEN: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöring – Zorneding

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	157.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.06.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

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

La propriété



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

La propriété



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

La propriété



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

La propriété



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

La propriété



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

La propriété



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

Une première impression

Attraktives Reihenhaus mit vielseitiger Nutzung

Dieses gepflegte Reihenhaus 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 / Pöring – Zorneding

Détails des commodités

Attraktives Reihenhaus 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 / Pöring – 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