

Zorneding / Pöding – Zorneding

Reihenhaus mit großzügigem Studio und vielseitiger Nutzung

VP azonosító: 25286120



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 829.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 250 m²

VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöring – Zorneding

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

Áttekintés

VP azonosító	25286120
Hasznos lakótér	ca. 120 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1991
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	829.900 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 62 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	06.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	157.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Az ingatlan



VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Az ingatlan



VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Az ingatlan



VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Az ingatlan



VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Az ingatlan



VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Az ingatlan



VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Az elso benyomás

Attraktives Reihenhause mit vielseitiger Nutzung

Dieses gepflegte Reihenhause 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.

VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Részletes felszereltség

Attraktives Reihenhause 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

VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Minden a helyszínról

Das Haus liegt in direkter Nachbarschaft der Gemeinde Vaterstetten-Baldham, und der Ort Pöding 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.

VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com