

Zorneding / Pöding – Zorneding

# Reihenhaus mit großzügigem Studio und vielseitiger Nutzung

Número de propiedad: 25286120



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 829.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25286120                                       |
| Superficie habitable | ca. 120 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1991                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 829.900 EUR                                                               |
| Casa                   | Chalet adosado central                                                    |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 62 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

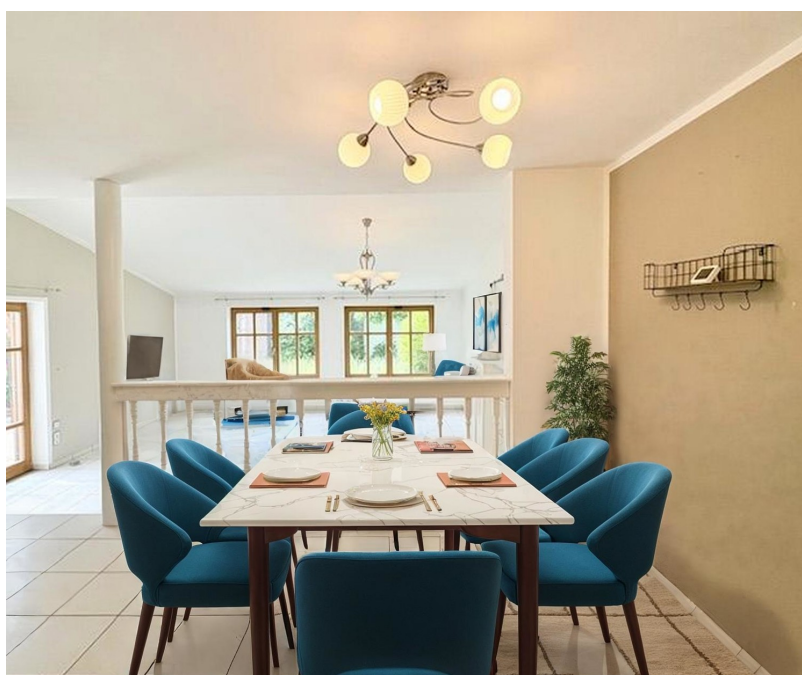
Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 157.90 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 06.06.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1991                   |

Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## La propiedad



Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## La propiedad



Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## La propiedad



Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## La propiedad



Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## La propiedad



Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## La propiedad



Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## Detalles de los servicios

Attraktives Reihenhhaus 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

Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöring – Zorneding

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 157.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: [grafing@von-poll.com](mailto:grafing@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)