

Zorneding / Pöding – Zorneding

Reihenhaus mit großzügigem Studio und vielseitiger Nutzung

????????? ??????????: 25286120



www.von-poll.com

???? ??????: 829.900 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 250 m²

??????? ?????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

?? ??? ??????

???????? ??????????	25286120	????? ???????	829.900 EUR
????????????	ca. 120 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????			Kaufpreises
??????????	2	?????????	????????
????? ?????????????	1991	??????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????????	ca. 62 m²	
	?????? ??????????????,	???????	?????????, WC
	1 x ????????		?????????????, ??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	157.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.06.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1991

??????? ???????? : 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

?? ????????



??????? ???????? : 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

?? ????????



??????? ?????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

?? ????????



???????? ?????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

?? ?????????



??????? ?????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

?? ????????



??????? ?????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

?? ????????



??????? ???????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

??? ?????? ?????????

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 ausgebauten 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.

??????? ?????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

??????????????? ??? ?????????

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

??????? ?????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com