

Zorneding / Pöding – Zorneding

# Reihenhaus mit großzügigem Studio und vielseitiger Nutzung

Objektnummer: 25286120



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

KAUFPREIS: 829.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25286120                  |
| Wohnfläche   | ca. 120 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1991                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 829.900 EUR                                                               |
| Haus        | Reihenmittel                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 62 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

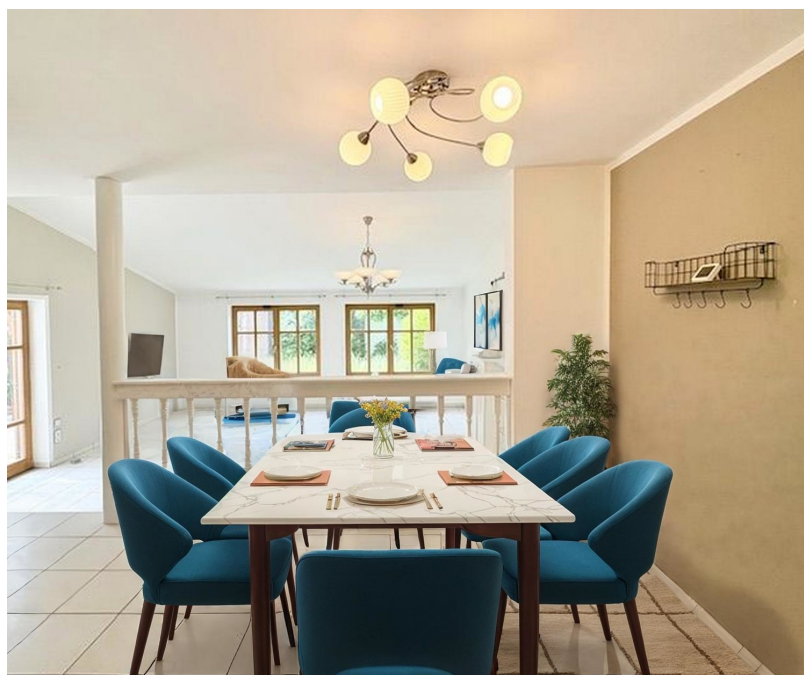
Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 157.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.06.2035      | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1991           |

Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## Ein erster Eindruck

### 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.

Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöring – Zorneding

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pöding – Zorneding

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25286120 - 85604 Zorneding / Pörling – Zorneding

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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