

Zorneding

# RESERVIERT: Exklusiver Atrium-Bungalow in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25286123



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

???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 117 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5 • ?????? ????: 423 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25286123 - 85604 Zorneding

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

???????? ??????????: 25286123 - 85604 Zorneding

?? ??? ??????

|                       |                                                                                    |                                |                                                                                       |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25286123                                                                           | ????? ???????                  | 1.100.000 EUR                                                                         |
| ????????????          | ca. 117 m²                                                                         | ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ?????????? ?????                                                                   |                                |                                                                                       |
| ?????????             | 4.5                                                                                |                                |                                                                                       |
| ?????????????? ???    | 3                                                                                  |                                |                                                                                       |
| ????????????          |                                                                                    | ????? ??????????????           | 2014                                                                                  |
| ??????????            | 1                                                                                  | ?????????                      | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????  | 1978                                                                               | ????????????????               |                                                                                       |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????, 20000<br>EUR (???????) | ????????????????????<br>?????? | ca. 64 m²                                                                             |
|                       |                                                                                    | ????????                       | ?????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????                       |

???????? ??????????: 25286123 - 85604 Zorneding

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

|                                                    |                             |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                          | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>????????????                                    | 119.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 12.08.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1999           |

???????? ??????????: 25286123 - 85604 Zorneding

?? ?????????



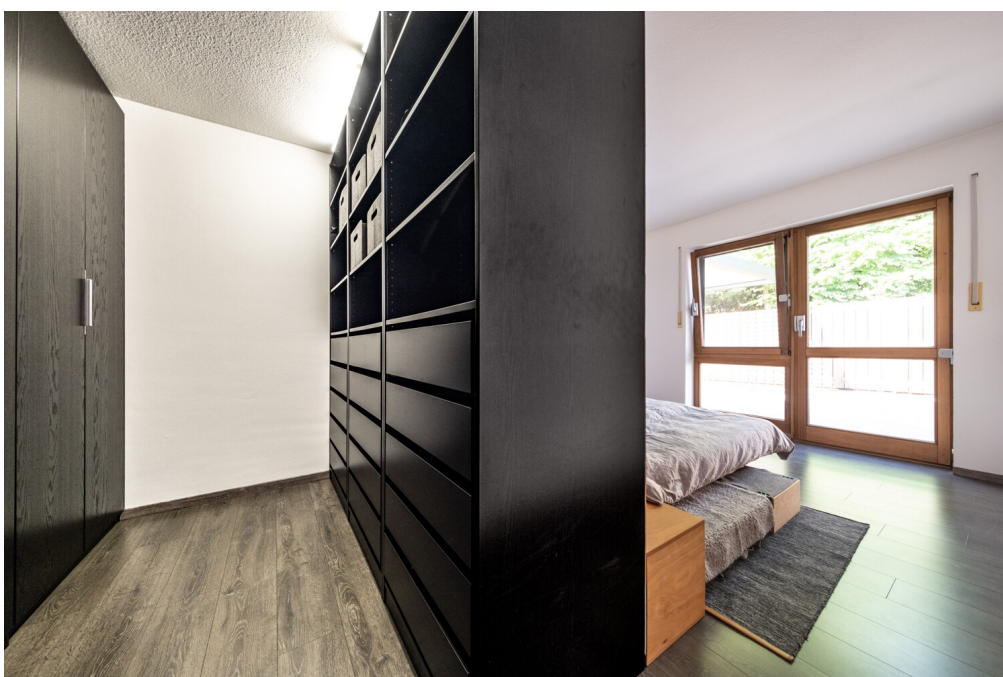
??????? ???????: 25286123 - 85604 Zorneding

?? ????????



??????? ???????: 25286123 - 85604 Zorneding

?? ???????



??????? ???????: 25286123 - 85604 Zorneding

?? ????????



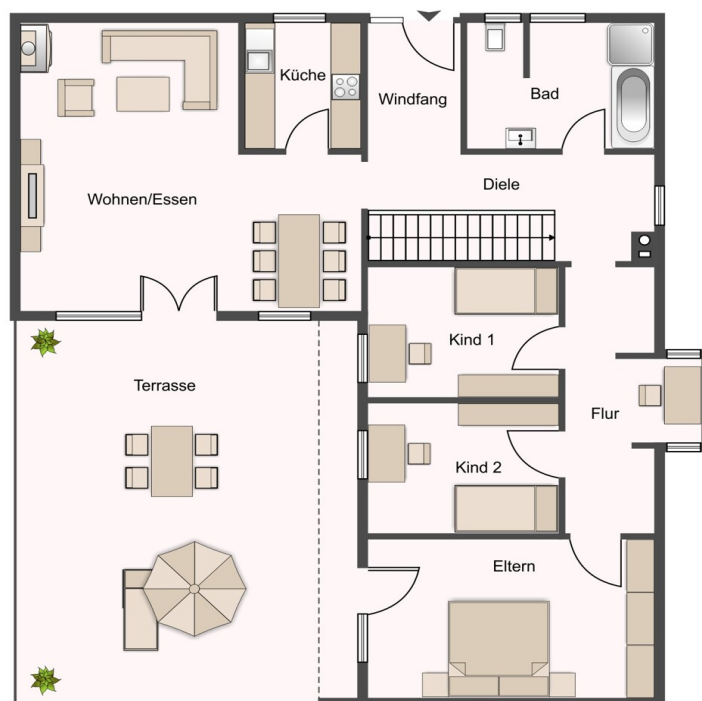
???????? ?????????: 25286123 - 85604 Zorneding

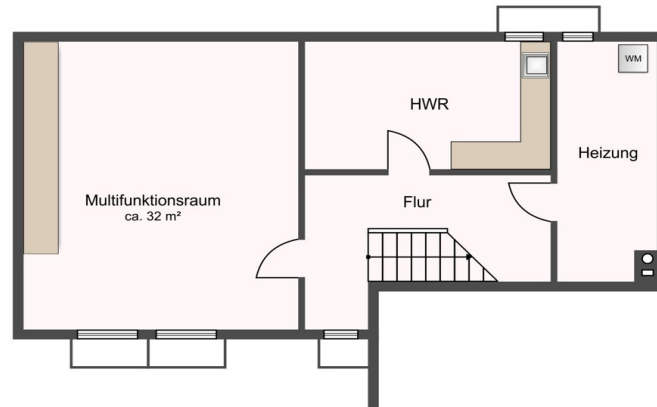
?? ?????????



??????? ???????: 25286123 - 85604 Zorneding

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25286123 - 85604 Zorneding

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

RESERVIERT: Atrium-Bungalow mit uneinsehbarem Garten

Dieser gepflegte und modernisierte Bungalow bietet Ihnen auf einer Ebene 4,5 Zimmer und damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Küche ist modern ausgestattet und bietet durch das große Fenster einen Blick vors Haus zum Eingangsbereich. Der daran anschließende 35 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich besticht durch Raumhöhen von bis zu 3,80 m und einer großen Fenster- und Türfront zur nicht einsehbaren Terrasse. Ein Kamin rundet das Ambiente ab.

Das neu gestaltete Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung, einer Badewanne sowie einer separaten, bodentiefen Dusche. Hochwertige Laminat- und Fliesenböden unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Multifunktionsraum mit Tageslicht, der sich ideal als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereich eignet. Zusätzlich stehen Ihnen weitere Kellerräume mit Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Ausstattung ist auf einem zeitgemäßen Stand: alle Wasserleitungen im Haus wurden erneuert, eine Entkalkungs- und Filteranlage sorgt für optimale Wasserqualität, eine effiziente Gas-Brennwerttherme ist ebenso vorhanden wie eine PV-Anlage mit Stromspeicher. Ein Stellplatz mit Wallbox direkt am Haus und eine Garage stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der große, uneinsehbare Atrium-Garten mit moderner, elektrisch verstellbarer Lamellenpergola – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein Gartenhaus bietet Platz für Fahrräder und Gartengeräte und ist bereits für eine Sauna vorbereitet.

Fazit: Ein einladendes Zuhause in ruhiger Lage, das sofort bezogen werden kann.

??????? ???????: 25286123 - 85604 Zorneding

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

RESERVIERT: Atrium-Bungalow mit uneinsehbarem Garten

- \* Bungalow mit 4,5 Zimmern
- \* bis zu 3 Schlafzimmer
- \* Wohn-/ Esszimmer mit Kamin
- \* voll ausgestattete moderne Einbauküche
- \* neues, großzügiges Bad mit Wanne und Dusche
- \* großer Multifunktions-Kellerraum
- \* Kellerräume mit Hauswirtschaftsraum, Heizung und Abstellraum
- \* Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- \* PV-Anlage mit Stromspeicher
- \* Großer uneinsehbarer Atrium-Garten mit teilweise überdachter Terrasse
- \* Gartenhaus für Fahrräder und Gartengeräte sowie Saunavorbereitung
- \* Stellplatz mit Wallbox direkt am Haus
- \* Garage

Bezugsfrei ab sofort!

??????? ???????: 25286123 - 85604 Zorneding

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

Zorneding ist eine etablierte Gemeinde 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 Hauptschule sind im Ort ansässig. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten Kirchseeon, Vaterstetten, Grafing und Ebersberg.

Der Bungalow selbst liegt in einem reinen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr (der Weg ist nur zum Be- und Entladen bzw. für die Müllabfuhr und Post befahrbar).

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, Fitness-Center, Sport-Vereine). Der Ebersberger Forst und verschiedene Seen, wie Egglburger See und Steinsee liegen direkt vor der Haustür.

Außergewöhnliche Gastronomie-Angebote, wie der Landgasthof "Neuwirt", die "Trattoria Limone" oder die "Alte Posthalterei", runden das Bild ab.

??????? ???????: 25286123 - 85604 Zorneding

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ???????: 25286123 - 85604 Zorneding

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

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

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

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

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

---

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