

Exposé

Reihenhaus in Zorneding

**Freundliches Reihenhaus, naturnah, zentral,
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-383536

Reihenhaus

Verkauf: **786.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Schneider

85604 Zorneding
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977
Grundstücksfläche	180,00 m²
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	160,00 m²
Nutzfläche	212,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reihennittelhaus wurde im Jahre 1977 gebaut. Es überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung und familienfreundliche Lage.

Geschoßdecken und Keller sind aus Stahlbeton mit Isolieranstrich außen. Sowohl die Außenwände aus Ytong und der Dachraum sind wärmeisoliert. Eine Garage befindet sich in unmittelbarer Nähe im Garagenhof und ist im Preis inkludiert.

Auf der Nordseite befindet sich der Eingang. Über die Diele gelangt man zur Küche und Gäste WC, über das anschließende Treppenhaus zum Wohnzimmer. Vom Wohn- und Essbereich hat man einen herrlichen Ausblick zum Südgarten mit altem Baumbestand, der besonders zu erwähnen ist.

Im Obergeschoß befinden sich das große Badezimmer mit begehbare Dusche, 2 geräumige Kinderzimmer und 1 großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon mit wunderschönem Ausblick in den Garten.

Weiter im ausgebauten Dachgeschoß mit offener Decke befinden sich links der Treppe ein Dusch-WC mit Sauna und ein Abstellraum. Besonders zu erwähnen sind die gut erhaltene Retro Sanitäre Einrichtung und die Türe mit farbenfroher Glasverzierung. Rechts der Treppe befindet sich ein großzügiger Hobbyraum mit Kachelofen.

Auch im Keller gibt es einen großzügigen beheizten Hobbyraum mit viel Tageslicht, einen Heizungsraum mit Waschküche und eine voll ausgestattete Werkstatt, die kostenfrei übernommen werden kann.

Ausstattung

- + 2001 Neue Heizung
- + 2010 Neue Fenster Wärmeschutz Doppelverglasung
- + Das Haus wurde 2020/ 2021 komplett Renoviert
- + Neue Küche,
- + Neue Sanitäre Einrichtungen,
- + Neue Bad und Boden Fliesen, begehbare Dusche
- + Neue Parkett und Vinyl Böden,
- + Neuer Fassadeanstrich außen,
- + Malerarbeiten innen,
- Kachelofen mit Sitzecke im Dachgeschoß. Für die Funktion ist evtl. ein neuer Einsatz erforderlich
- Südterrasse mit Balkonüberdachung
- Treppenstufen aus Hartholz und Stahlgeländer
- Einbauschränke in den Schlafräumen und Eingangsdiele
- Holzverkleidung mit weißem Anstrich an einigen Decken, Wänden und Treppenhaus
- Hobbyraum im Dachgeschoß mit sichtbaren Pfetten und Sparren, Decke und Wände mit Strukturputz
- Sauna im Dachgeschoß
- Hobbyraum im Keller mit Holzverkleidung

- Die Kellerböden sind im Treppenhaus, Werkstatt und Waschraum gefliest
- Die Kellerräume sind beheizt (außer Werkraum)
- Rollläden elektrisch mit Zeit Schalter
- Möbel und Inneneinrichtungen können nach Absprache zum Teil übernommen werden
- +Die Garage ist im Preis inkludiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt besonders reizvoll am Rande des Ebersberger Forstes, in einer Lage, die die Nähe zu München und Ebersberg mit der Ruhe des Landlebens verbindet. Für Familien sind die Spiel- und Waldspielplätze in der Umgebung ein echtes Highlight. Zudem liegt das Haus versetzt von der 30 Zone Straße, so dass Kinder beruhigt spielen können.

Zorneding befindet sich im oberbayerischen Alpenvorland, am Rande des Ebersberger Forstes, und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung sowie eine gute Infrastruktur. Die Gemeinde ist gut an die S-Bahnlinie S4 angebunden, das Ausflüge in die Umgebung und das Pendeln nach München erleichtert.

Für Familien sind Kindergarten und Grundschule direkt vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen wie Gymnasien oder Realschulen sind in den Nachbarorten mit dem Fahrrad oder der S-Bahn gut erreichbar.

Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Sport- und Freizeitaktivitäten ist vielfältig. Es gibt Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Bäcker, Metzger, Supermärkte sowie Ärzte und Apotheken.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln und grünen Wäldern, während im Osten die atemberaubenden Alpen am Horizont sichtbar sind. Hier kann man wunderbar Wandern, Radfahren, Klettern oder Kanufahren auf dem Fluss Glonn. Im Winter lädt das Skigebiet Sudelfeld zum Ski- und Snowboardfahren ein.

Kulturell hat Zorneding ebenfalls viel zu bieten: Das Schloss Zorneding aus dem 18. Jahrhundert und die St.-Martins-Kirche mit ihrem markanten Turm sind sehenswert. Für kulinarische Entdeckungen lohnt sich ein Besuch im lokalen Biergarten oder in den feinen Restaurants.

Im Kulturhaus finden regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen statt. Außerdem ist das nahegelegene Thermalbad in Erding ein beliebtes Ausflugsziel.

Circa Angaben in Minuten:

- Ebersberger Forst 3 min. zu Fuß
- S-Bahnhof 12 min. zu Fuß
- Grundschule 12 min. zu Fuß
- Kindergarten 5 min. mit dem Fahrrad oder 19 min. zu Fuß
- Mittelschule, Gymnasium oder Realschulen 10 min. Auto oder 19 min. mit dem Fahrrad
- Waldspielplatz 8 min. mit dem Fahrrad
- Supermarkt Edeka 13 min. zu Fuß
- Ebersberger Krankenhaus und diverse Ämter 16 min. mit dem Auto
- München Ostbahnhof 34 min. mit der S-Bahn
- Erdinger Thermalbad 34 min. mit dem Auto

-Flughafen München 36 min. mit dem Auto

-Die Autobahnen A8 Salzburg, A9 Nürnberg und A94 Passau sind in wenige Autominuten erreichbar

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



WC EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnen EG



Wohnen Essbereich EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



Garten

Exposé - Galerie



Dusch WC OG



Schlafen OG

Exposé - Galerie



Kind 1 OG



Kind 2 OG

Exposé - Galerie



Balkon zum Garten OG



Treppenhaus DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Gartenansicht OG

Exposé - Galerie



Dusch WC DG



Sauna DG

Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



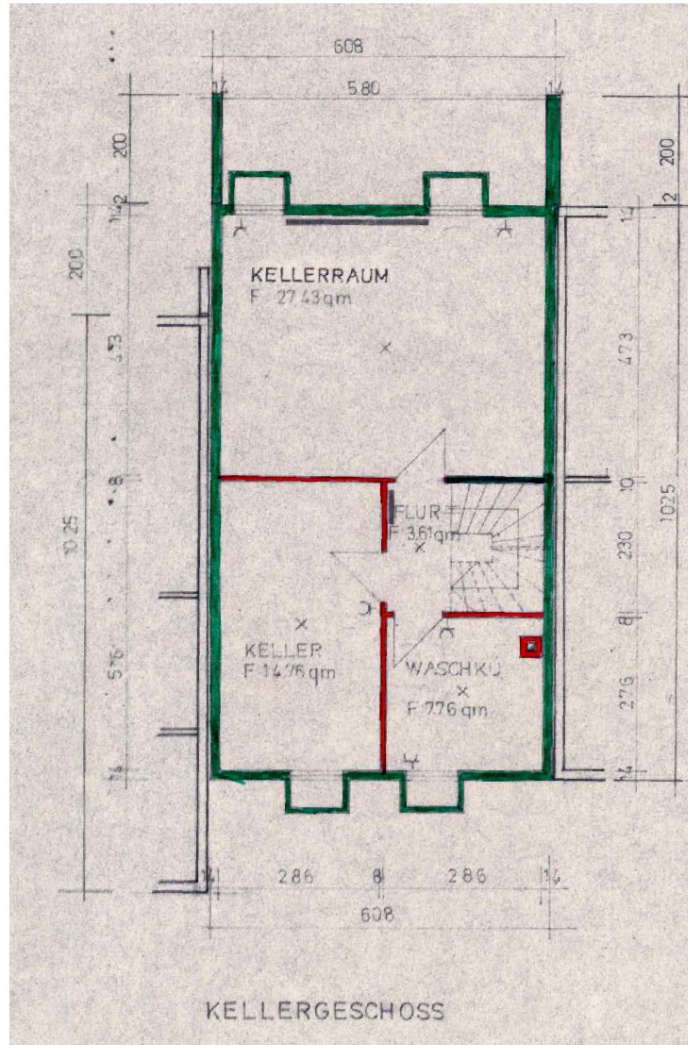
Umgebung 2

Exposé - Galerie

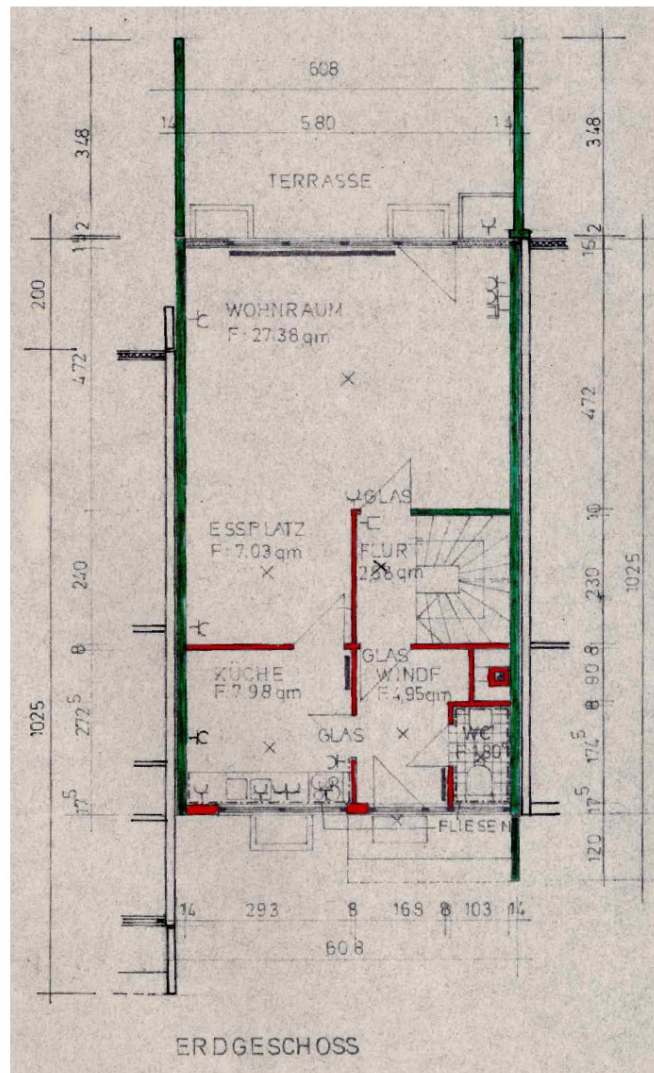


Umgebung

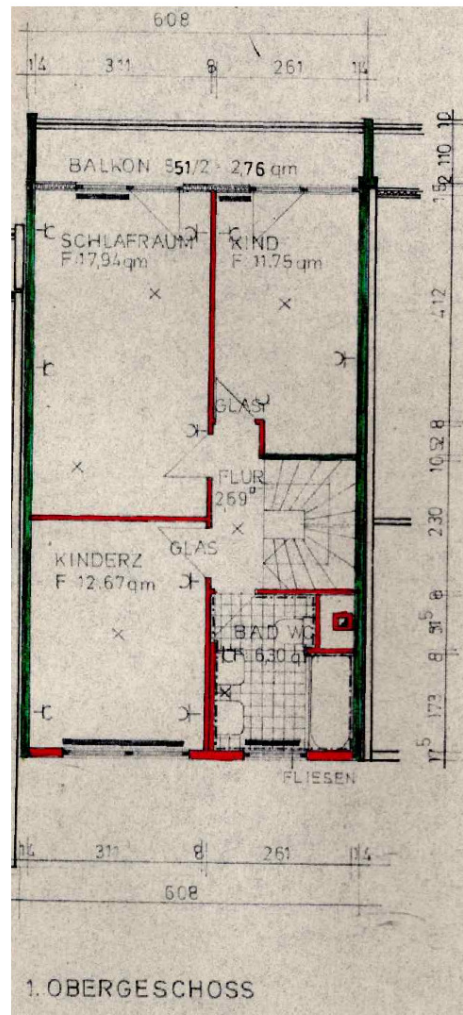
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

