

# Exposé

## Reihenhaus in Zorneding

### Familienglück - großes Reihenhaus in Zorneding wegen Wegzugs zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-419911

**Reihenhaus**

Verkauf: **780.000 €**

85604 Zorneding  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.08.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ansprechend gestaltete Reihenmittelhaus in moderner Split-Level-Bauweise ist Teil der beliebten Daxenberg-Siedlung im Osten von Zorneding. Die großzügig konzipierten Häuser bieten ausreichend Platz für Familien und sind durch verkehrsberuhigte Straßen miteinander verbunden, in denen Kinder sicher spielen können.

Die Wohn- und Nutzfläche von rund 210 m<sup>2</sup> erstreckt sich über mehrere halbgeschossig versetzte Ebenen und sorgt für eine offene, dennoch klar strukturierte Raumaufteilung.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Heizungs- und Waschraum, ein Vorratskeller sowie ein großzügiger Hobby- bzw. Sportraum.

Der Hauseingang führt über einen Windfang mit Garderobe in den Innenbereich. Von hier aus gelangt man durch einen Flur in die charmante Wohnküche, die mit einem neu verlegten, hochwertigen Vinylboden ausgestattet ist. Ein Gäste-WC steht ebenfalls auf dieser Ebene zur Verfügung.

Das leicht versetzte Wohnzimmer überzeugt durch seine breite Fensterfront und den Blick in den sonnigen Südgarten, der gut vor äußeren Einblicken geschützt ist und zum Entspannen einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich zwei mögliche Schlafzimmer sowie ein Büro. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Wannenbad und einen Südbalkon.

Ein besonderes Highlight ist das Studio im Dachgeschoss, das als eigenständiger Rückzugsort dient. Es verfügt über einen hohen, großzügigen Raum mit Holzvertäfelung, einen zusätzlichen Kriechkeller sowie ein eigenes Gäste-WC mit Dusche. Damit eignet es sich ideal als Elternbereich oder komfortables Gästezimmer.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine nahe gelegene Tiefgarage, in der derzeit Wallboxen für E-Mobilität installiert werden.

## Ausstattung

- Energieeffizienz D
- Echtholz Parkett
- doppelt verglaste Holzfenster mit Rolläden
- Gäste WC mit Waschbecken im EG
- Wannenbad im OG mit Waschbecken und WC
- Duschbad im DG mit Waschbecken und WC
- Glasfaser Anschluss
- Heizung Gas-Zentral-Brennwertheizung (2019, kann auch mit Solarthermie verwendet werden) inkl. Wasserenthärungs- und Weichwasseranlage
- Tiefgarage (bekommt Wallboxen)
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 131m<sup>2</sup> + ca. 79m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer und 2 Bäder
- Keller mit Wasch-/Heizungsraum, Vorratskeller und Hobbyraum
- Balkon und ungestörter Garten mit Südausrichtung
- Baujahr: 1972
- Grundstücksfläche: ca. 204m<sup>2</sup>

- beziehbar zum 15.8.26

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger südöstlicher Ortsrandlage von Zorneding, in einer gepflegten Reihenhaussiedlung am Daxenberg. Dieser leicht erhöhte Geländerrücken gehört zu einem Altmoränenzug, der vor etwa 130.000 Jahren entstanden ist und der Umgebung einen besonderen landschaftlichen Charakter verleiht.

Zorneding ist eine Gemeinde mit rund 9.800 Einwohnern und liegt etwa 20 Kilometer östlich von München. Dank der Ortsumgehung ist der Ort verkehrsberuhigt und bietet eine hohe Wohnqualität. Die Autobahnanschlussstelle A 99 bei Haar ist in ca. 7 Kilometern erreichbar, die Kreisstadt Ebersberg in etwa 12 Kilometern und der Flughafen München-Erding in rund 40 Kilometern.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Kindergärten und Horte sowie die Grund- und Teilhauptschule befinden sich in kurzer Entfernung. Auch der S-Bahnhof mit Anschluss an die Linien S4 und S6 Richtung München und Ebersberg ist in wenigen Minuten erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Am Rand des Ebersberger Forstes gelegen, ist Zorneding von einer abwechslungsreichen Natur umgeben, die zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung bietet – praktisch direkt vor der Haustür.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Windfang und Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Studio



Studio

# Exposé - Galerie



Wannenbad



Hobbyraum

# Exposé - Galerie

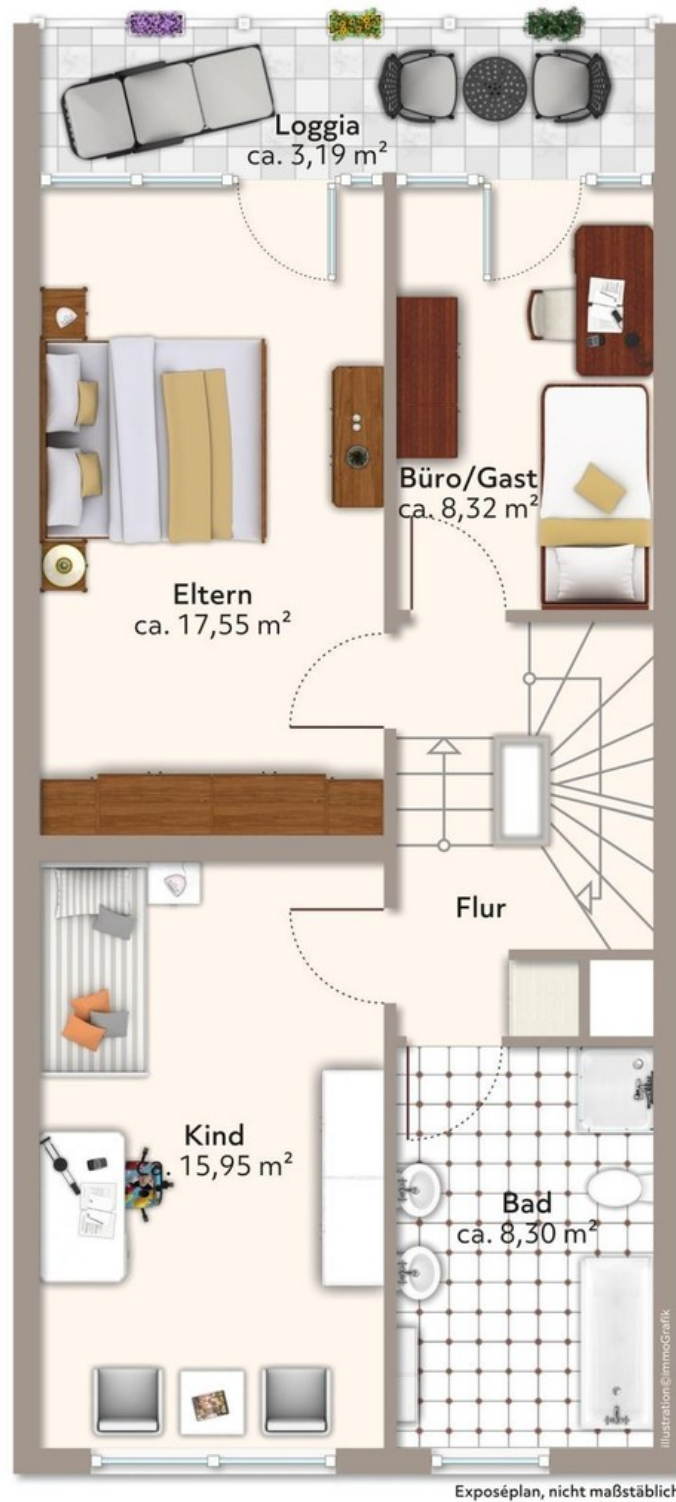


Treppenhaus



Wasch- und Heizungsraum

# Exposé - Grundrisse



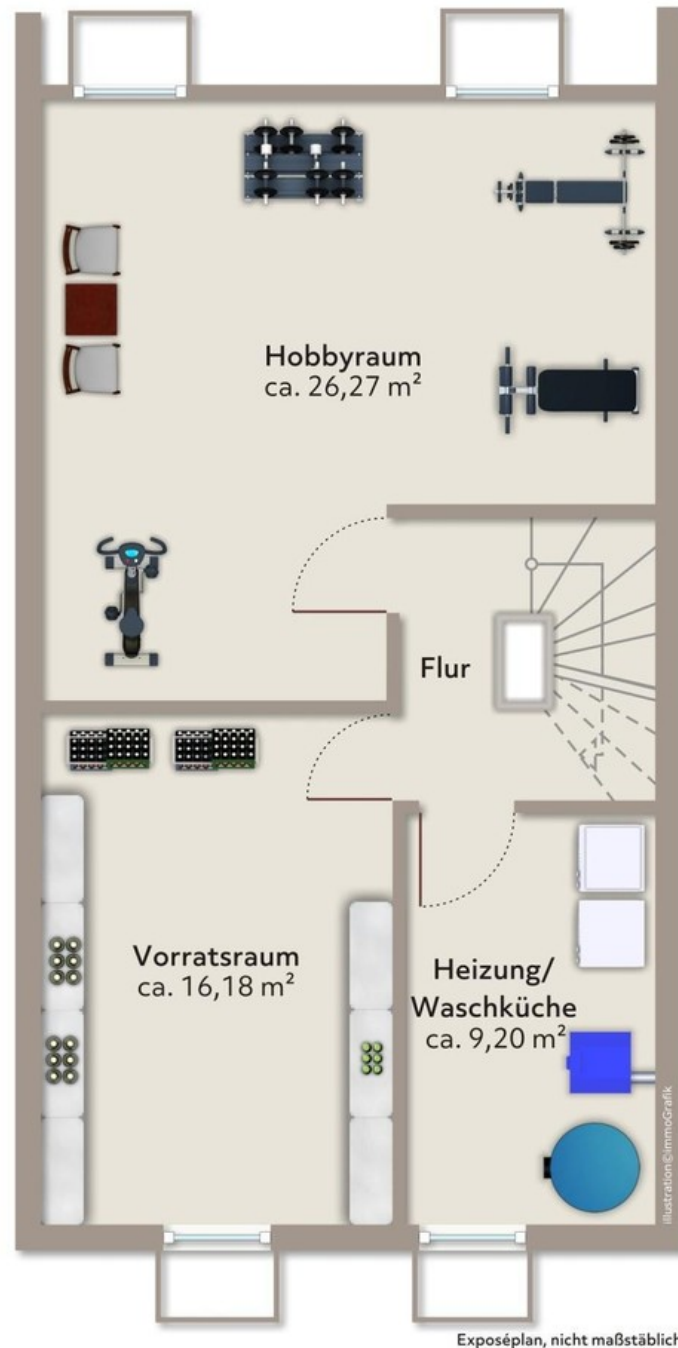
1. OG

# Exposé - Grundrisse



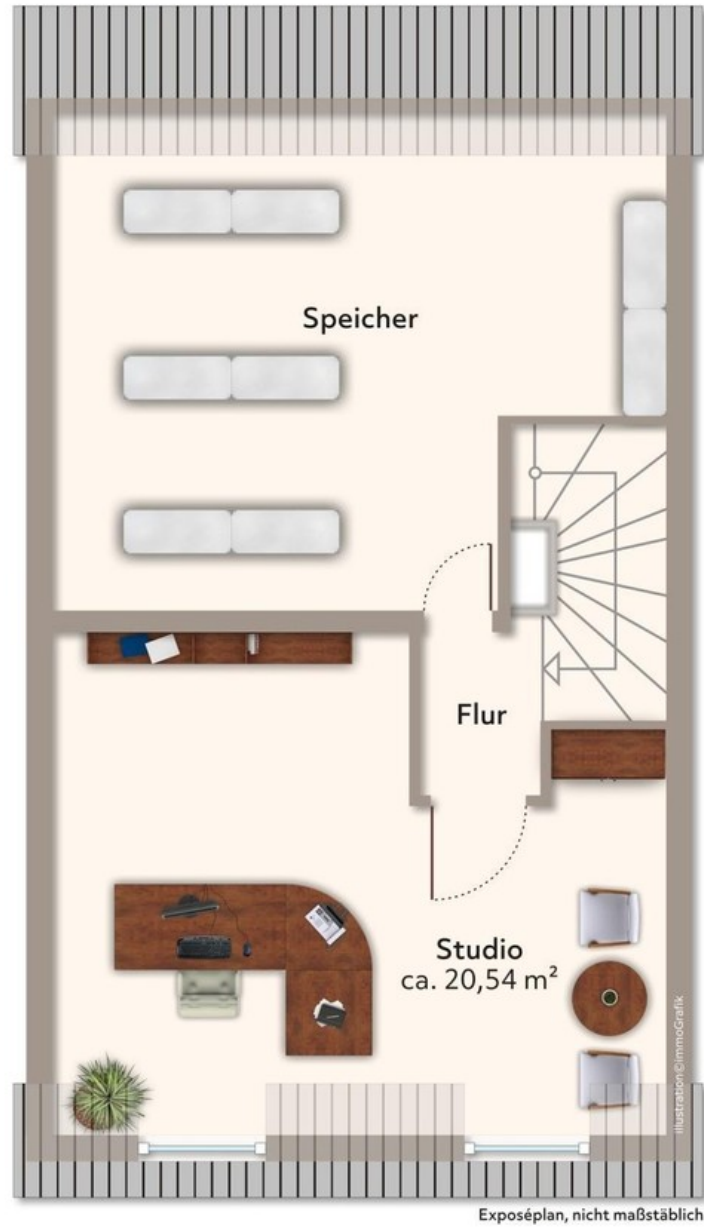
EG

# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Grundrisse



Studio / 2.OG