

Exposé

Penthouse in Zorneding - Ortsteil Pöring

3-Zimmer-Penthousewohnung (Niedrigenergiehaus)



Objekt-Nr. OM-452455

Penthouse

Vermietung: **1.350 € + NK**

Georg-Huber-Straße 10
85604 Zorneding - Ortsteil Pöring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmetermin	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,90 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.990 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr helle, freundliche 3-Zimmer-Penthousewohnung mit bodentiefen, raumhohen Fenstern mit Zugang zur sehr großen Dachterrasse (Westausrichtung) mit Bergblick und tollen Sonnenuntergängen.

3 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Flur, Keller

Modernes, massives Gebäude in Ziegelbauweise mit sehr gutem Energiestandard

(Energiebedarf A, 48,8 kWh(m²*a), mit modernster Gasbrennwerttechnik und Schallschutz, dreifach-verglast, sehr gut gedämmt, Niedrigenergiehaus).

Räume haben Überhöhe - sehr gutes Raumklima durch gedämmtes Betondach:

Kein Hitzestau im Sommer und kein Wärmeverlust im Winter.....

Bezug zum 1.8.2026 möglich.

Hochwertige Ausstattung mit bodentiefen Fenstern mit Zugang zur Dachterrasse, einzeln steuerbaren Fußbodenheizungen, intelligente Comfortlüfter in den Schlafzimmern,

Glasfaseranschluss

Durch die Ortsrandlage: Blick ins Grüne und tolle Sonnenuntergänge inklusive.

Im Münchner Umland mit sehr guter Infrastruktur, S-Bahn (Zorneding) zu Fuß in 6-8min erreichbar.

A99 (AA Haar/Vaterstetten) oder A94 (Kreuz Mü. Ost) mit dem Pkw in 5-9min erreichbar.

Ausstattung

- Bodentiefe, raumhohe Fenster und Terrassentüren mit Zugang zur Dachterrasse

- 3-fach Verglasung der Fensterflächen, elektrisch bedienbare

Sonnenschutz-Raffstores

- wassergeführte Fußbodenheizung, einzeln steuerbar in allen

Räumen

- hochwertiger Vinylboden in Holzoptik

- Glasfaseranschluss, Multimediadosen mit CAT7- Verkabelung, aktuell Deutsche Glasfaser als Hausanschlusspartner

- In den Bädern weiße, matte Fliesen, helle Bodenfliesen

- Bodenbündige Dusche mit Glaspendtüre

- Waschtisch

- Dachfenster und feuchtigkeitsgesteuerte Lüftung im Badezimmer

- Intelligente Comfort-Lüftung mit Filtermedium und Wärmerückgewinnung in den Schlafräumen

Durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in das entsprechende

Stockwerk; die Wohnung ist barrierefrei zugänglich vom Parkdeck sowie von der

Haupteingangstür im EG.

Besonders hervorzuheben ist die uneinsichtige Dachterrasse vor allen Zimmern mit tollem Bergblick und wunderschönen Sonnenuntergängen.

Ihnen stehen außerdem ein Stellplatz für Ihr Auto im Parkdeck (55€)

und zusätzlich ein Stellplatz auf dem Gelände (33€), ein Kellerraum, gemeinschaftlicher Wasch-und Trockenraum mit Platz für private WM und Trockner und ein eingezäunter Spielplatz zu Verfügung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert. Durch die Umgebung mit vielen Wäldern, Wiesen und Feldflächen sind Wanderungen, Fahrradtouren etc. ab der Haustüre möglich.

Ein Naherholungsgebiet mit See, Ruhebänken, Spielplätzen, Sportmöglichkeiten, Fußballplatz und Fitnessparcour ist fußläufig in 5 min erreichbar.

Sehr gute Infrastruktur

Lage östlich von München mit sehr gutem MVV-Anschluss. 6-8Minuten zu Fuß zur S-BahnHaltestelle Zorneding, 22 Minuten Fahrt bis Ostbahnhof.

Verkehrsgünstig nahe Autobahn A99 - in 40 min ist man in den Bergen oder am Chiemsee.....

Ihr Vermieter inseriert und vermietet selbst.

KEIN VERKAUF

Keine Übernahme der Miete durch Jobcenter möglich.

Keine WG

Makleranfragen unerwünscht!

Wir sind an langfristigen Mietverhältnissen interessiert.

Die Fotos sind zum Teil möblierte Beispielbilder aus sehr ähnlichen Wohnungen.

Lage

Die Georg-Huber-Straße liegt am Fuße einer eiszeitlichen Endmoräne (Geländeanhöhe) am Rande der über Jahrzehnte gewachsenen, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Wohnsiedlung Pöring. Das Gebäude ist in Ortsrandlage mit Blick ins Grüne über Felder, Wald und Wiesen.

In unmittelbarer Nähe - zu Fuß erreichbar:

Einzelhandel- Märkte mit Vollsortiment (Rewe und Aldi)

Getränkemarkt

Bäckereien

Bekleidungsmarkt

Restaurants

Unverpackt-Laden

Baumarkt

Dienstleistungen der Gesundheitsbranche (Physio, Logopädie uvm.)

Ärzte

diverse Fachmärkte und Werkstätten (Pkw + Fahrrad)

Öffentliche Verkehrsmittel:

Zum S-Bahnhof Zorneding sind es 6 Minuten zu Fuß.

Die Fahrtzeit zum Ostbahnhof München beträgt 22 min.

Über die Bundesstraße B 304 ist der Autobahnring München A 99 in 5 Minuten erreichbar.

(BAB München - Salzburg bzw. München - Nürnberg).

Zum Flughafen München, bzw. Stadtmitte benötigt man 25 Minuten.

Viele Freizeitmöglichkeiten vor Ort:

Ebersberger Forst (77km² Wald) mit bewirtschafteten Forsthäusern, Abenteuer-

Waldspielplatz, Wanderwege.....

Naherholungsgebiet mit See für Freizeitaktivitäten: Spielplätze, Fitnessparcour, Bänke,

Fußballplatz

Reitstall

Soccerball

Tennisanlage

Fußball- und Cricket-Sportplätze

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Westseite

Exposé - Galerie



Küche Ost 10



Beispiel Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Beispiel Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Zimmer

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick von Dachterrasse



Blick von Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick aus Arbeits-/Ki.-Zimmer

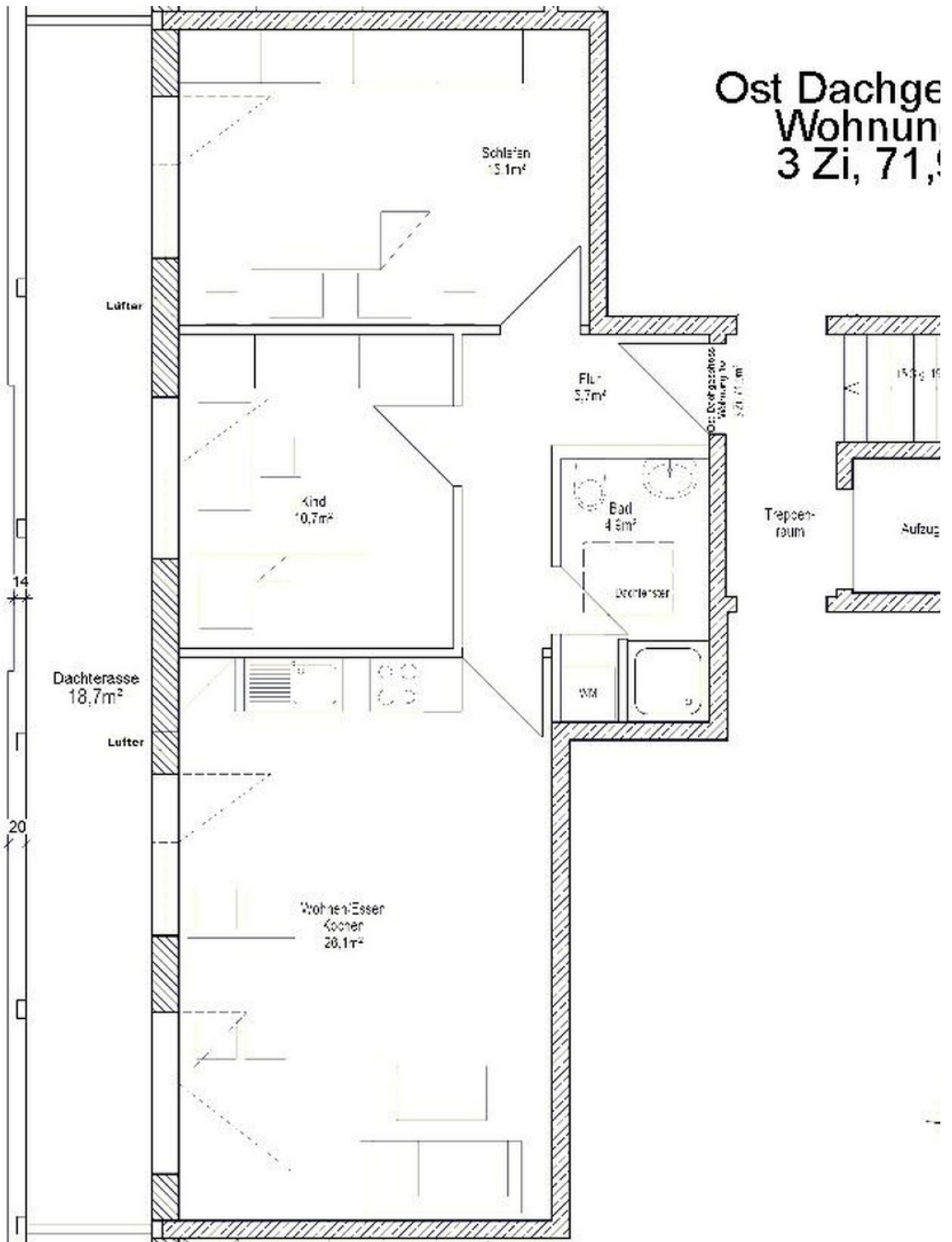


Dachterrasse



Bodenbündige Dusche

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

