Sparkassen
Immobilien-Service



**Objekt-Nr. 1/20/020-021/016285**

85604 ZORNEDING

# 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 72,63 m² | 1974 | 3 | 350.000 € |



Wohnung zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **350.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **4.818,95 €** |
| Hausgeld | **475 €** |
| Wohnfläche | **ca. 72,63 m²** |
| Zimmer | **3** |
| Verfügbar ab | **sofort** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Baujahr | **1974** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Etagen | **3** |
| Boden | **Fliesen, Teppich, Parkett** |

| | |
|---|---|
| Käuferprovision | **3,57 %** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **07.05.2028** |
| Ausstellungsdatum | **08.05.2018** |
| Endenergieverbrauch | **133,3 kWh/(m²a)** |
| Mit Warmwasser | **Ja** |
| Energieeffizienzklasse | **E** |
| Wesentlicher Energieträger | **Erdgas leicht** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Yasmin Shafiey
Tel. 089 2167 595 24
Yasmin.Shafiey@sis.de



Flur

# Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1974 mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten. Auf ca. 72,63 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine großzügige und funktionale Raumaufteilung, einen sonnigen Balkon sowie praktische Stauraumlösungen.

Über den Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus die verschiedenen Wohnbereiche erschlossen werden. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und verfügt über einen direkten Zugang zum Süd-Balkon. Der Balkon erweitert den Wohnbereich um einen angenehmen Platz im Freien und eignet sich ideal, um die warmen Monate zu genießen.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Praktische Einbauschränke sorgen hier für zusätzlichen Stauraum.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung befinden sich die beiden Schlafzimmer. Das größere Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und weitere Möbel. Ein praktischer Einbauschrank schafft zusätzlichen Stauraum. Das zweite Schlafzimmer lässt sich flexibel beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zudem Platz für eine Waschmaschine. Das separat angeordnete WC sorgt für eine praktische Trennung der Sanitärbereiche.

Weitere praktische Einbauschränke im Flur und in der Küche bieten großzügige Möglichkeiten zur Unterbringung von Haushaltsgegenständen und Kleidung. Die Böden sind mit Parkett, Teppich und Fliesen ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein eigener, abschließbarer Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlichen Komfort und eine sichere Abstellmöglichkeit für das Fahrzeug bietet.

Frau Yasmin Shafiey
Tel. 089 2167 595 24
Yasmin.Shafiey@sis.de

Die Beheizung des Mehrfamilienhauses erfolgt über eine zentrale Erdgasheizung aus dem Jahr 1991.

Frau Yasmin Shafiey
Tel. 089 2167 595 24
Yasmin.Shafiey@sis.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm gewachsener Lage in Zorneding, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Ebersberg. Die Umgebung verbindet die Vorzüge eines gut ausgestatteten Wohnortes mit der Nähe zur Natur und einer sehr guten Anbindung an München.

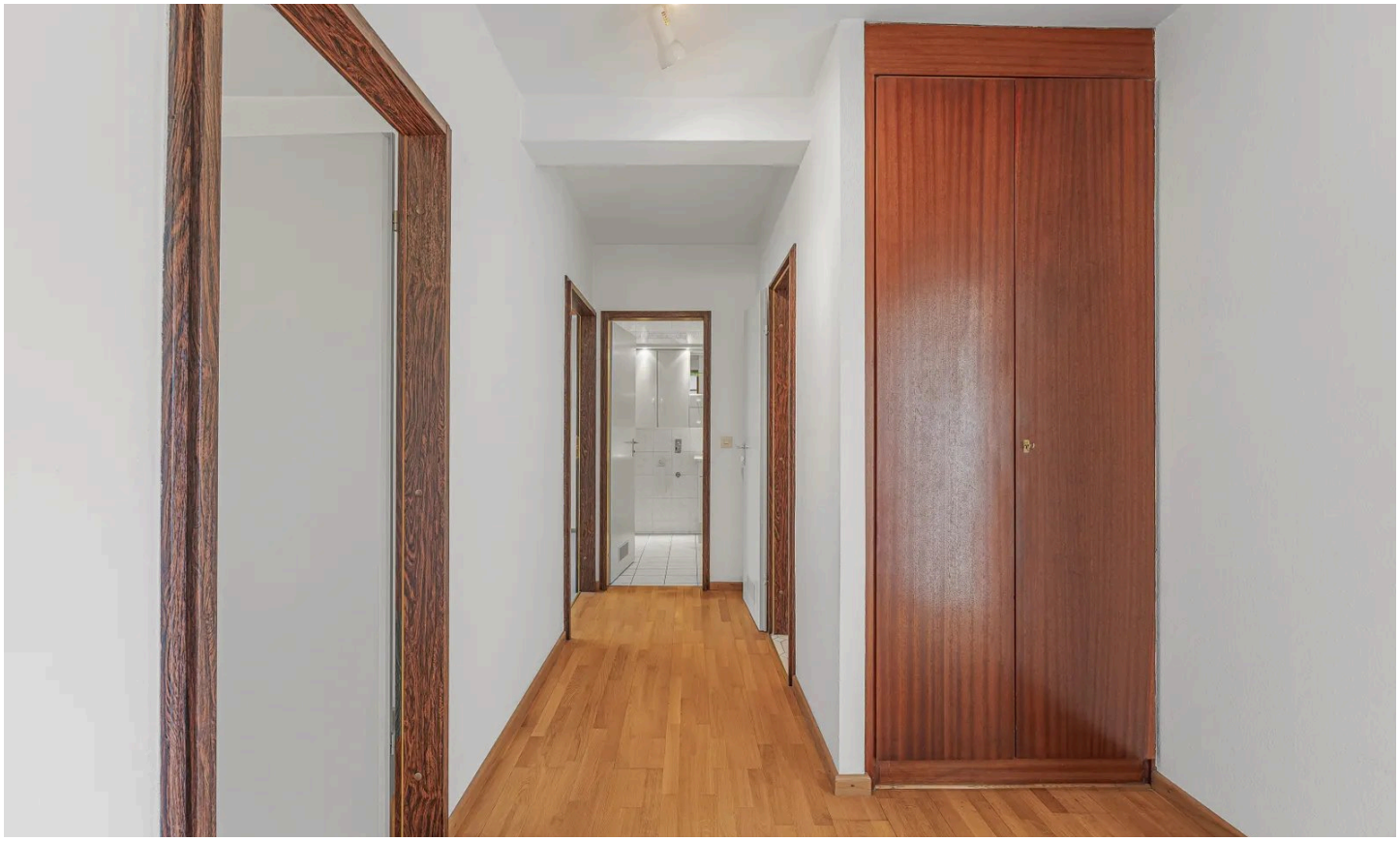
Zorneding verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten und verschiedenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch für Familien bietet der Ort ein vielseitiges Angebot an Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Ebersberger Forst, der zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten in der Natur bietet. Die Gemeinde liegt unmittelbar an dessen Südwestseite und ist von einem weitläufigen Grün- und Landschaftsraum geprägt.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen attraktiv: Über die B 304 besteht eine direkte Verbindung in Richtung München und Ebersberg. Die Autobahn A99 bzw. die A94 sind über das regionale Straßennetz ebenfalls gut erreichbar.

Für Pendler bietet insbesondere der S-Bahn-Anschluss einen großen Vorteil. Die S4 verbindet Zorneding direkt mit München und Ebersberg; zu den Hauptverkehrszeiten besteht ein dichterer Takt. Die Fahrzeit nach München beträgt rund 25 Minuten.

Frau Yasmin Shafiey
Tel. 089 2167 595 24
Yasmin.Shafiey@sis.de



Flur



Wohnzimmer

Frau Yasmin Shafiey

Tel. 089 2167 595 24

Yasmin.Shafiey@sis.de



Wohnzimmer



Balkon

Frau Yasmin Shafiey

Tel. 089 2167 595 24

Yasmin.Shafiey@sis.de



Balkon



Küche

Frau Yasmin Shafiey

Tel. 089 2167 595 24

Yasmin.Shafiey@sis.de



Küche



Schlafzimmer

Frau Yasmin Shafiey

Tel. 089 2167 595 24

Yasmin.Shafiey@sis.de



Schlafzimmer

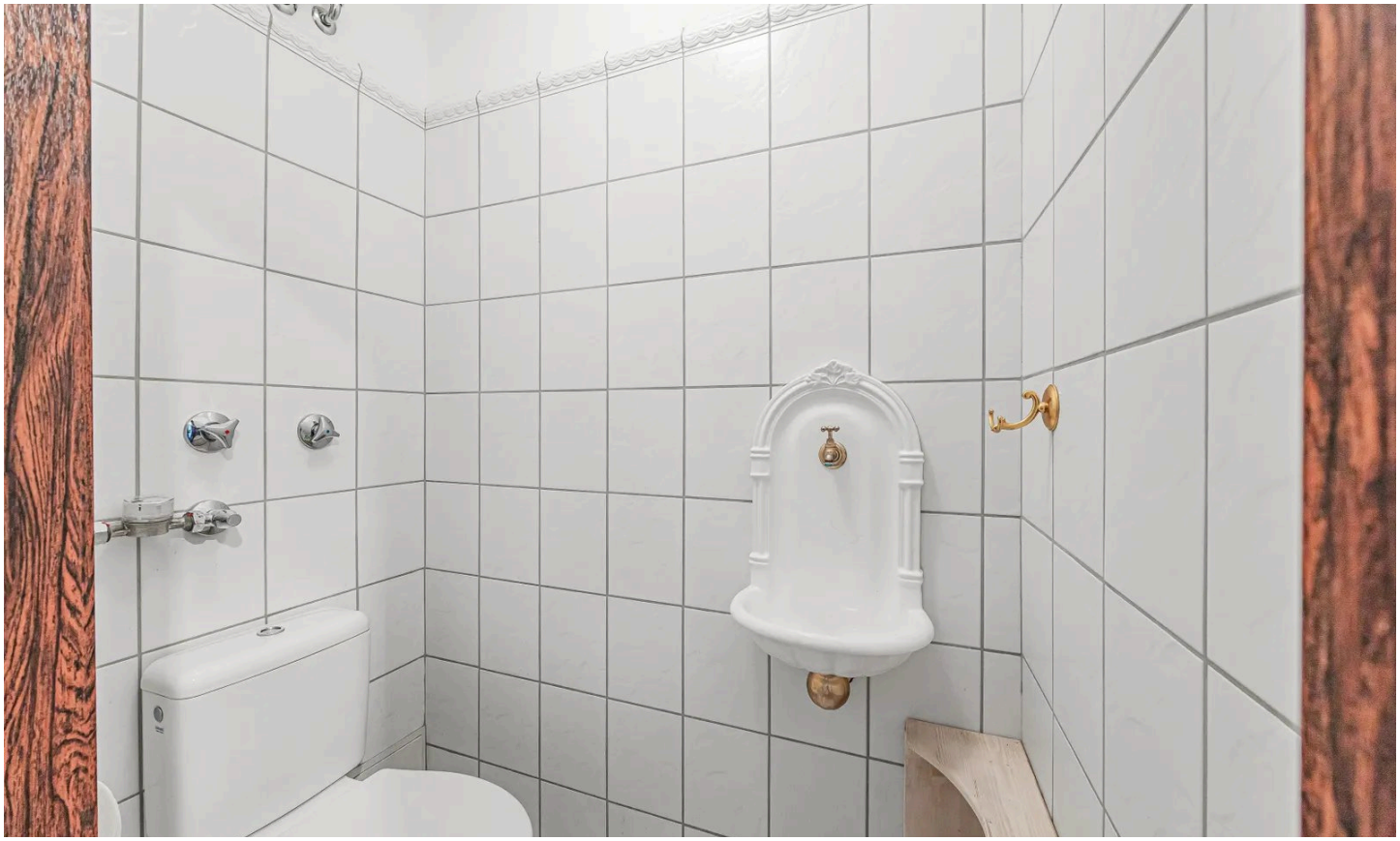


Badezimmer

Frau Yasmin Shafiey

Tel. 089 2167 595 24

Yasmin.Shafiey@sis.de



WC



Tiefgarage

Frau Yasmin Shafiey

Tel. 089 2167 595 24

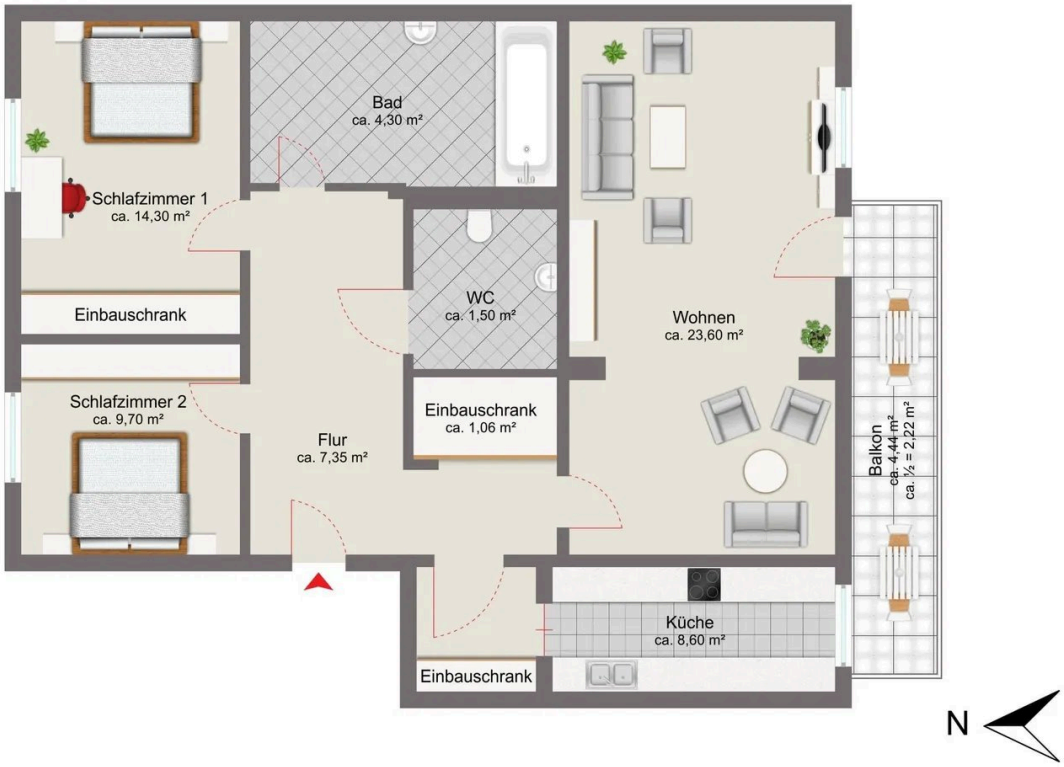
Yasmin.Shafiey@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Yasmin Shafiey
Tel. 089 2167 595 24
Yasmin.Shafiey@sis.de




2. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Yasmin Shafiey
Tel. 089 2167 595 24
Yasmin.Shafiey@sis.de

# Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Yasmin Shafiey
Tel. 089 2167 595 24
Yasmin.Shafiey@sis.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Yasmin Shafiey

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 24

E-Mail: Yasmin.Shafiey@sis.de


Diese Immobilie online