

Exposé

Wohnung in Zorneding - Ortsteil Pöring

3-Zimmer-Wohnung mit großem Westbalkon (Neubau 2022, Luftwärmepumpe A+, kein Gas, kein Öl)



Objekt-Nr. OM-313240

Wohnung

Vermietung: **1.650 € + NK**

Georg-Huber-Straße 14a
85604 Zorneding - Ortsteil Pöring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,40 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	245 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.950 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle, moderne Wohnung im 1. Obergeschoss der Georg-Huber-Str. 14a mit 3 Zimmern, Bad, Gäste-WC, Kellerabteil und großem Balkon (10m²).

Modernes, massives Gebäude in Ziegelbauweise mit sehr gutem Energiestandard

(Energiebedarf A+, 19,5 kWh(m²*a), mit modernster Luftwärmepumpe und Schallschutz / Wärmeschutz (dreifach-verglast)

Barrierefrei zugänglich im EG (Wohnungsebene) und Souterrain (Parkdeckebene) mit behindertengerechtem Aufzug.

KEIN ÖL UND KEIN GAS als Energieträger - moderne Luft-Wärme-Pumpe

Tolle Lage am Ortsrand, Blick ins Grüne

Fußläufig viele Geschäfte, Restaurants, Ärzte etc.

S-Bahn-Station S4, S6 Zorneding in 7 min zu Fuß erreichbar.

AA Vaterstetten an A99 in 6 min erreichbar.

Ausstattung

Wohn- Esszimmer / Küche:

Bodentiefe Fenster + Terrassentüren zur Westseite mit langer Abendsonne und Sonnenuntergängen, Fenster auch zur Nordseite mit Blick ins Grüne.

3-fach Verglasung + elektrische Sonnenschutz -Raffstores

Fußbodenheizung einzeln steuerbar

Holz-Vinyl-Boden (Optik Eiche Parkett)

Multimediodose für TV/Telefon/Internet. Telekom ist Anschlusspartner im Haus.

Schlafzimmer / Arbeitszimmer:

3-fach verglaste Fenster, elektrisch bedienbare Sonnenschutz-Raffstores

Comfort-Einzellüfter mit Pollenfiltermedium und Wärmerückgewinnung im

Schlafzimmer

Fußbodenheizung in den Zimmern einzeln steuerbar

Holz-Vinyl-Boden (Optik Eiche Parkett). Schlafzimmer mit 2 Fenstern (Ost + Nord), Arbeitszimmer zur Ostseite. Alle Fenster haben Blick ins Grüne.

Badezimmer:

Badewanne, bodenbündige Dusche mit Glaspandeltüre

Porzellan Waschtisch

Toilette

Fenster im Bad + zusätzliche, feuchtigkeitsgesteuerte Lüftung

Fußbodenheizung

großformatige, weiße Wandfliesen (weiß, matt, 30x60cm²)

Boden: großformatiges Feinsteinzeug, helles Braun, Rutschklasse 3

Zusätzliches Gäste-WC

Flur / Eingangsbereich:

Platz für Garderobe / Schrank

Verteilerkasten für Fußbodenheizung, Router – Anschlusskasten,

Sicherungskasten in Wand integriert

Holz-Vinyl-Boden mit wassergeführten Fußbodenheizung

weiße, matt – lackierte Holztüren in weißen Holzzargen

Terrasse nach Westen (10m²)

als zusätzlicher Lebensraum, Grillen erlaubt

Privater Spielplatz (eingezäunt)

Treppenhaus und Lift

Modernes Treppenhaus mit hellen Granitbelag und Edelstahlgeländer

Personenlift (Behindertengerecht mit Handlauf) vom Untergeschoss bis Dachgeschoss

Kellergeschoss (ebenfalls barrierefrei erschlossen, direkter Zugang zum Lift, Waschraum, Keller und Parkdeck)

Zur Wohnung gehören 1 Stellplatz im überdachten Parkdeck (55€) und ein Stellplatz im Außenbereich (33€).

privates Kellerabteil pro Wohnung ist enthalten

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Übernahme der Miete durch Jobcenter nicht möglich.

Keine WG

Kein Verkauf

Keine Makler

Lage

Ortsrandlage von Zorneding / Ortsteil Pöring

Dadurch Blick ins Grüne über Felder, Wälder 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

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, Wanderwegen.....

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	19,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

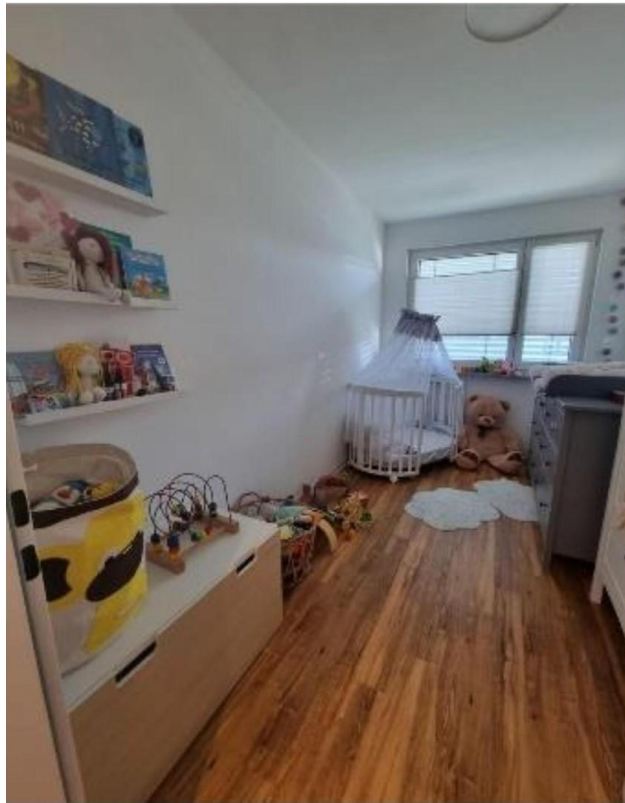


Arbeitszimmer



Beispiel Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

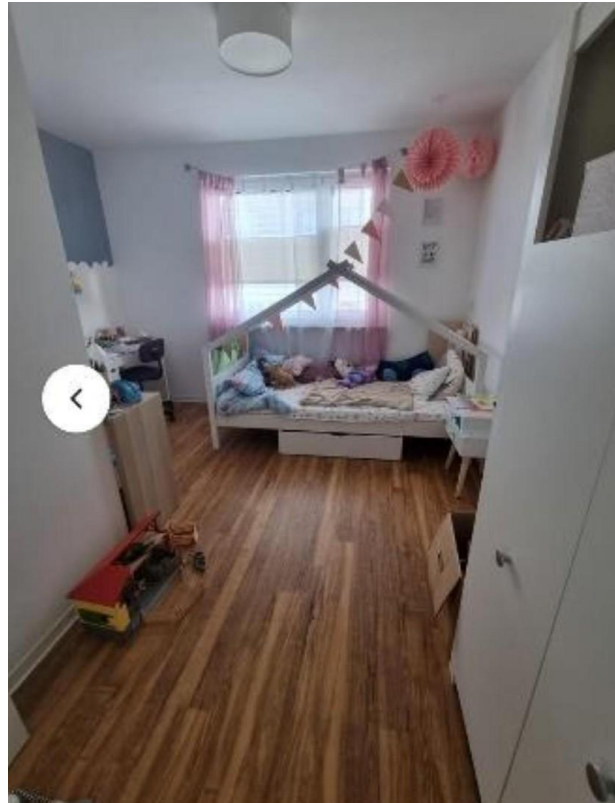


Beispiel Babyzimmer



Beispiel Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Beispiel Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche bodenbündig



Westbalkon

Exposé - Galerie



Blick auf Balkon (Westseite)

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 12,4 kg/(m²·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

19,5 kWh/(m²·a)

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

35,1 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert **35,1** kWh/(m²·a) Anforderungswert **54,7** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁴
Ist-Wert **0,28** W/(m²·K) Anforderungswert **0,40** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

19,5 kWh/(m²·a)

Kein Öl, Kein Gas!

Exposé - Galerie



Abendstimmung



Ortsrandlage

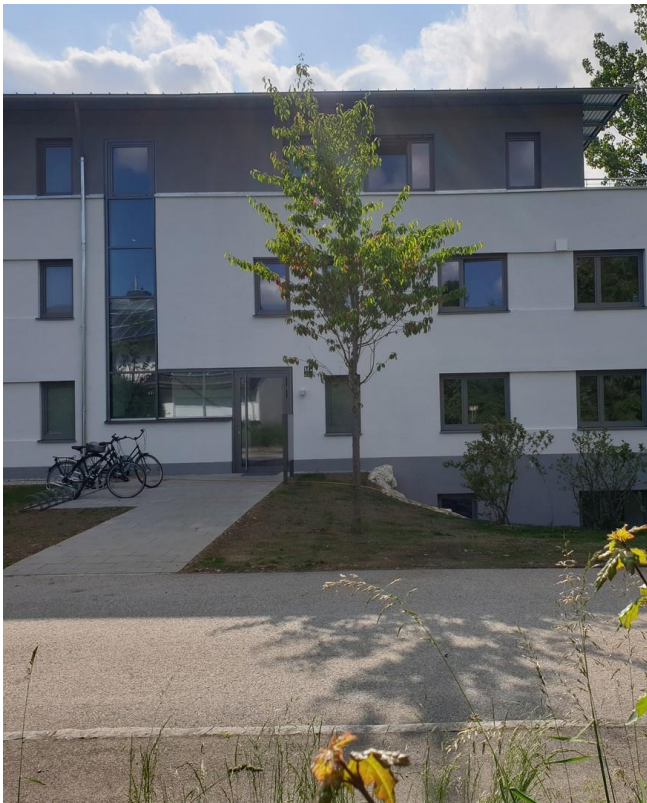


Blick auf Süd-Westseite

Exposé - Galerie



Nordfassade



Eingangsbereich Ostseite



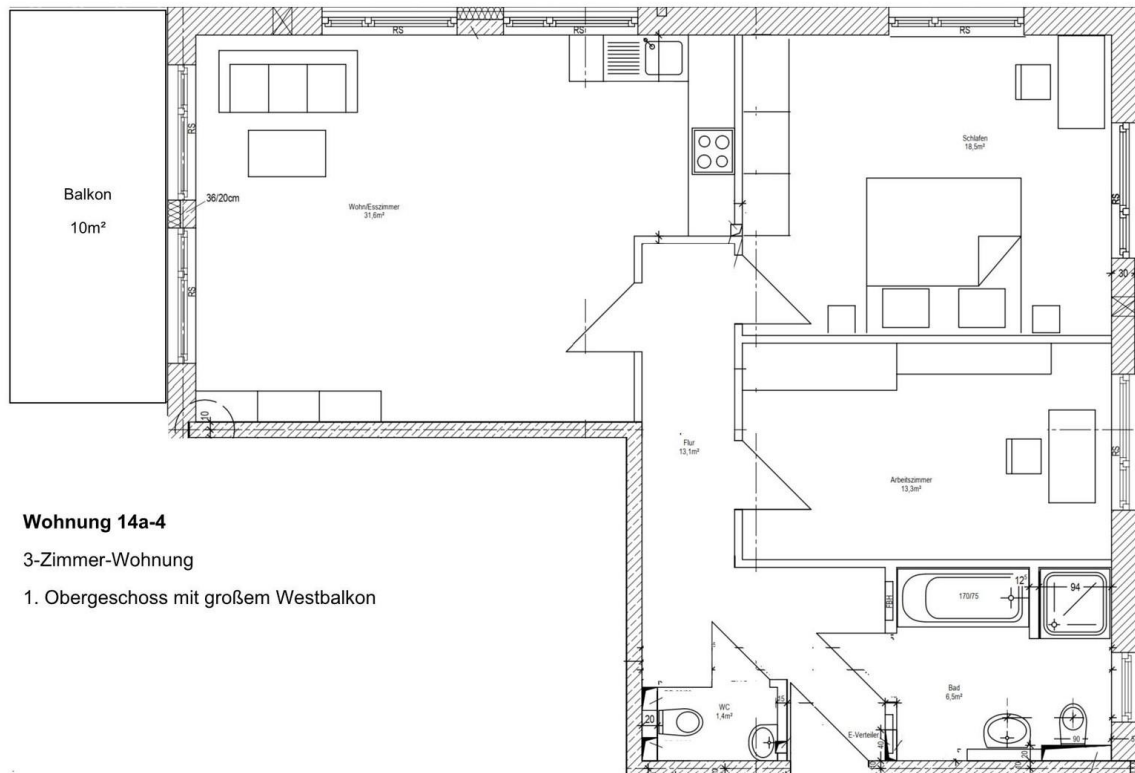
Abendsonne

Exposé - Galerie



Abendstimmung

Exposé - Grundrisse



Wohnung 14a-4

3-Zimmer-Wohnung

1. Obergeschoss mit großem Westbalkon

Grundriss 14a-4

Exposé - Grundrisse

