

# Exposé

## Penthouse in Zorneding - Ortsteil Pöring

### 5-Zimmer-Penthousewohnung (Niedrigenergiehaus)



Objekt-Nr. OM-315149

**Penthouse**

Vermietung: **2.320 € + NK**

Georg-Huber-Straße 8  
85604 Zorneding - Ortsteil Pöring  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	128,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.960 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr helle, freundliche 5-Zimmer-Penthousewohnung mit bodentiefen, raumhohen Fenstern mit Zugang zur sehr großen Dachterrasse (Ost-Süd-West) mit Bergblick und tollen Sonnenuntergängen.

5 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Flur, Keller

Modernes, massives Gebäude in Ziegelbauweise mit sehr gutem Energiestandard

((Energiebedarf A, 48,8 kWh(m<sup>2</sup>\*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 1.12.2024 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

Wohn-/Ess-Zimmer, Küche:

- Bodentiefe, raumhohe Fenster- und Terrassentüren mit elektrischen Sonnenschutz - Raffstores. Direkter Zugang zur großen Dachterrasse (36,9m<sup>2</sup>).
- Medienanschlussdose mit Glasfasertechnik vorhanden, schnelles Internet (je nach Vertrag). Deutsche Glasfaser ist Hausanschlusspartner.
- Wassergeführte Fußbodenheizung, einzeln steuerbar
- Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik
- Anschlüsse für Küche vorhanden. Tolle Küche kann von den Vormietern abgelöst werden.

Große Dachterrasse: (Ost, Süd und West)

- 36,9m<sup>2</sup> , viel Platz für eine tolle Wohlfühl-Oase
- Bergblick und Blick ins Grüne, tolle Sonnenuntergänge
- Grillen erlaubt

Schlafzimmer / Arbeitszimmer:

- 2-fach verglaste Fenster, elektrisch bedienbare Sonnenschutz-Raffstores
- zusätzlich Comfort-Einzellüfter mit Pollenfiltermedium und Wärmerückgewinnung

- Fußbodenheizung einzeln steuerbar
- Holz-Vinyl-Boden (Optik Eiche Parkett)
- weiße Türstöcke, helle, weiß-matt gestrichene Zimmertüren

-

Badezimmer:

- Badewanne
- bodenbündige Dusche mit Glaspandeltüre
- 2 Porzellan Waschtische
- Toilette
- Fenster im Bad + zusätzliche, feuchtigkeitsgesteuerte Lüftung
- Fußbodenheizung einzeln steuerbar
- groß formatige, weiße Wandfliesen (weiß, matt, 30x60cm<sup>2</sup>)
- Boden: großformatiges Feinsteinzeug, helles Braun, Rutschklasse 3

-

Flur / Eingangsbereich:

- Platz für Garderobe / Schrank
- Holz-Vinyl-Boden mit Fußbodenheizung
- weiße, matt – lackierte massive Wohnungstür mit Spion
- Gegensprechanlage mit Türöffner für Haustüre

In Flurwand integriert:

- Verteilungskasten für Fußbodenheizung,
- Router – Anschlusskasten
- Sicherungskasten

-

Im Untergeschoss

- ein großes, privates Kellerabteil
- Wasch-Trockenraum zum Aufstellen einer privaten Waschmaschine + Trockner

-

Repräsentatives Treppenhaus mit Granitbelag und Edelstahlgeländer.

Das Gebäude hat 2 Zugänge:

- Im Erdgeschoss - direkter Zugang über Parkdeck
- Im 1.Obergeschoss - über eine Brücke ebenerdiger Zugang zur Wankstraße für Fußgänger.

Dadurch nur 16 Stufen bis zur Wohnungstür.

Zur Wohnung gehören 1-2 Stellplätze im überdachten Parkdeck (je 55€) und/oder optional ein Stellplatz im Außenbereich (33€). Zufahrt von der Georg-Huber-Straße

Privater Spielplatz (eingezäunt für die Wohnanlage)

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, 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.....

KEIN VERKAUF

Keine Übernahme der Miete durch Jobcenter möglich.

Keine WG

Makleranfragen unerwünscht!

**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 (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 (77km<sup>2</sup> Wald) mit bewirtschafteten Forsthäusern, Abenteuer-  
Waldspielplatz, Wanderwege.....

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

Reitstall

Soccerball

Tennisanlage

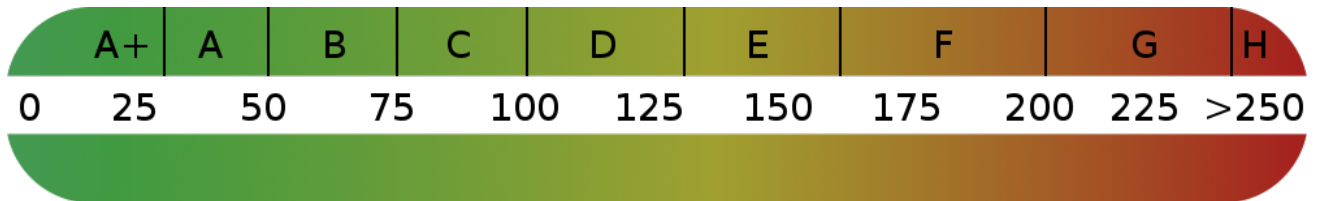
Fußball- und Cricket-Sportplätze

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie

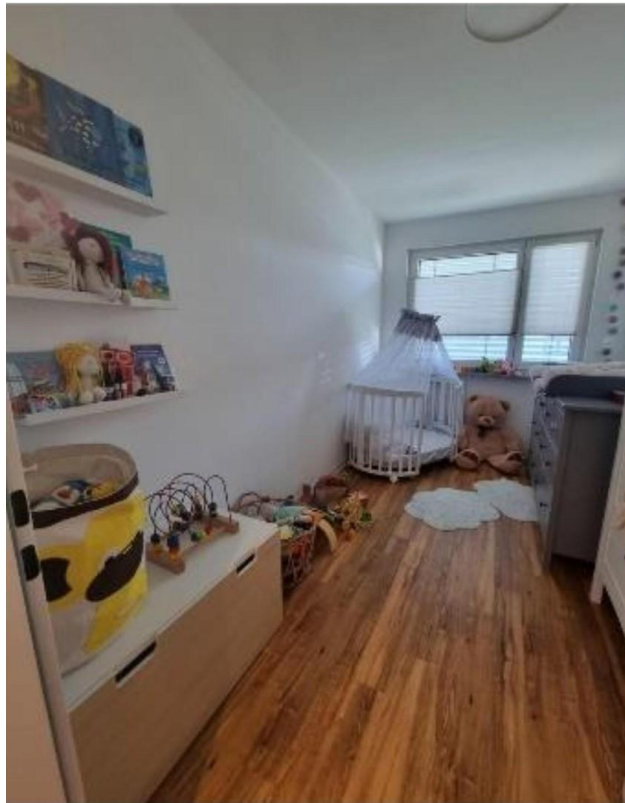


Bsp. Schlafzimmer



Beispiel Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



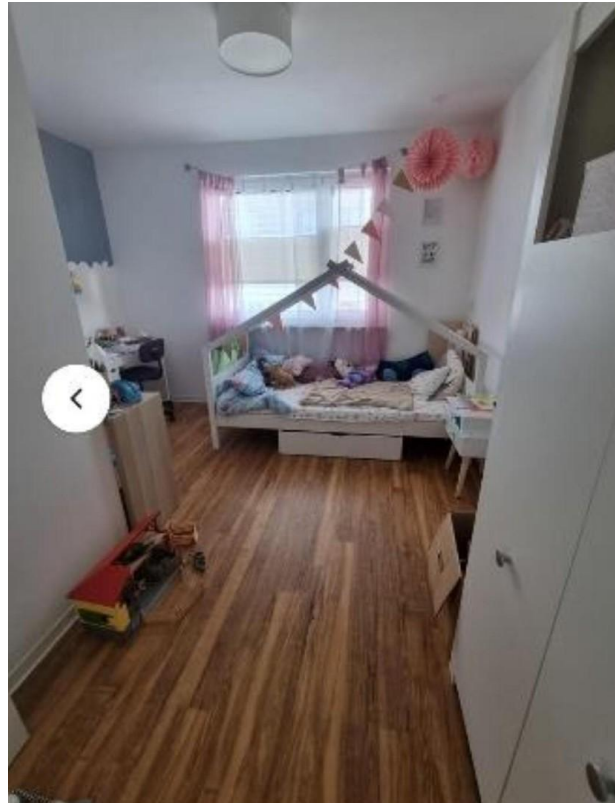
Beispiel Babyzimmer



Beispiel Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Beispiel Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Bodenbündige Dusche

# Exposé - Galerie



Bsp. Flur



Bsp. Flur

# Exposé - Galerie



Bsp. Flur



Bsp. Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Bsp. Dachterrasse



Süd-Westseite, Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Blick auf Gebäude links



Blick auf Brücke



Ostfassade mit Brücke



# Exposé - Galerie



Ortsrandlage



Blick auf Ostseite

# Exposé - Galerie



Abendstimmung

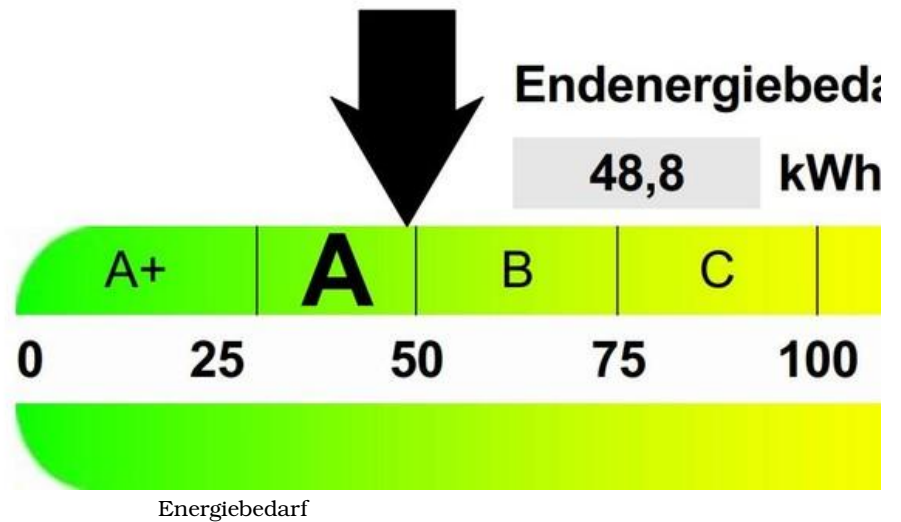


Blick auf Dachterrasse



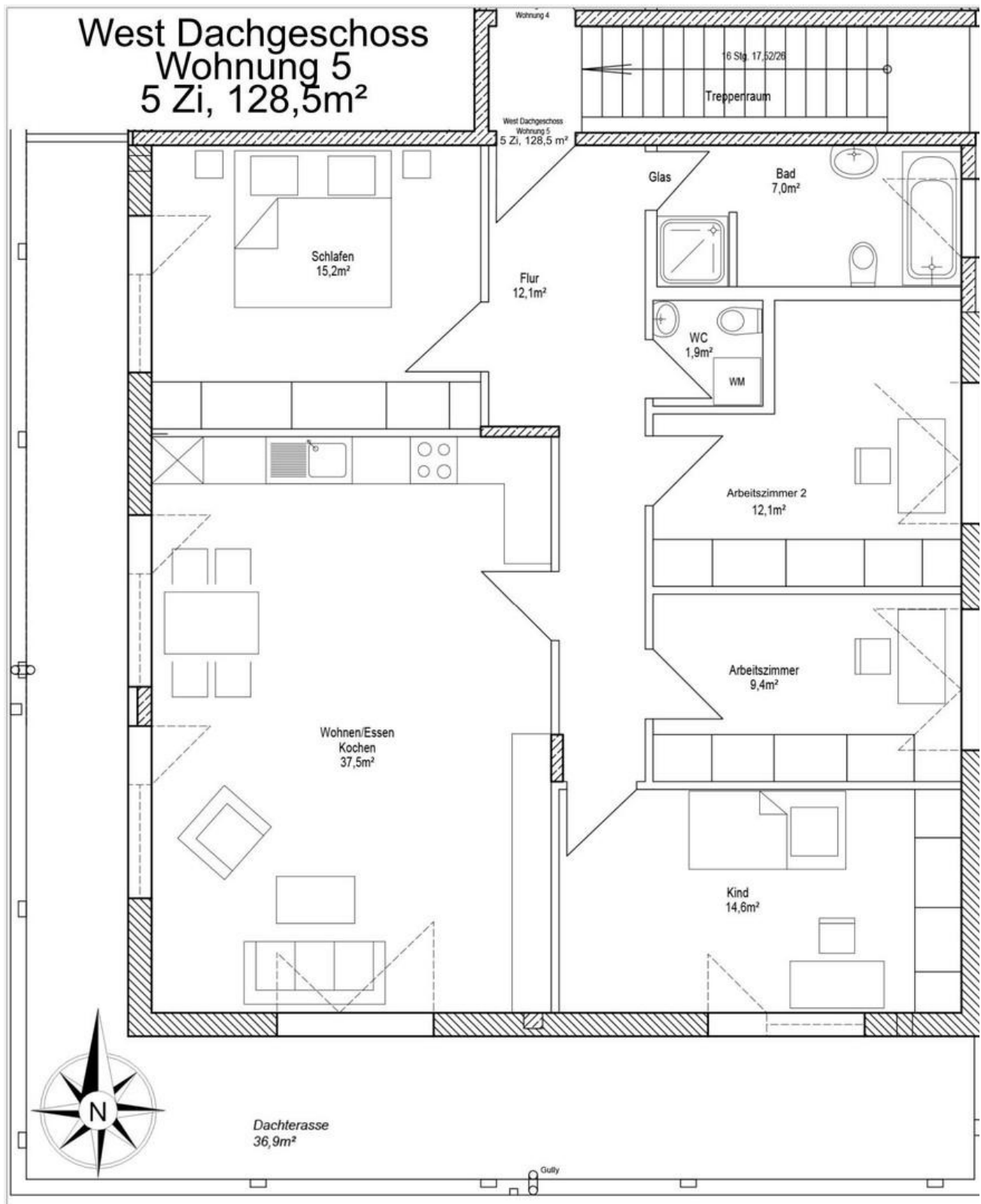
# Exposé - Galerie

## Energiebedarf



Abendsonne

# Exposé - Grundrisse



Grundriss West 5

# Exposé - Grundrisse

