

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Zolling

### Lichtdurchflutete Dachgeschoß-WHG mit außergewöhnlichem Lebensraum und viel Garten



Objekt-Nr. **OM-316423**

**Loft, Studio, Atelier**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Roland Mellerowic

Schulstr. 2  
85406 Zolling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1911	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete & charmante 4,5-Zimmer-Dachgeschoss-Loft-Wohnung, die sich in einem renovierten, ehemaligen Schulhaus (5-Parteien) befindet, vermittelt ein Raumgefühl von Holz & Moderne.

Die alten Balkenkonstruktionen prägen die großzügige, offen gestaltete Wohnfläche von etwa 165 m<sup>2</sup>. Sie verleihen einen besonderen Charme. Der „untere“ Wohnbereich beeindruckt mit einem Kamin, einer gemütlichen Sitzecke und einem Essbereich. Alles stimmig für gesellige Zusammenkünfte.

Die gegenüberliegende Seite mit Einbauküche, ausgestattet mit einer Kochinsel (mit Gas-Herd), lädt zum Kochen ein. Ein großer Vorratsraum, der sich direkt vor der Wohnung befindet, bietet reichlich Stauraum. Ein Gäste-WC rundet den unteren Bereich ab.

Vom repräsentativen unteren Bereich führen wenige Stufen zur „mittleren“ Ebene, die flexibel als Bibliothek, Rückzugsort oder Coaching-Ecke genutzt werden kann. Bei Bedarf dient eine Glasabtrennung als akustische und räumliche Abgrenzung zum unteren Wohnbereich. Zwei helle Schlafzimmer mit Verdunkelungsrollos befinden sich im hinteren Teil dieser Wohnebene. Eines dient als Master-Schlafbereich und ist direkt mit einem großen Tageslicht-Bad verbunden. Dieses Bad verfügt über eine frei im Raum stehende bodentiefe Dusche, eine Eckbadewanne, zwei Waschbecken, ein WC und einen begehbaren Kleiderschrank. Das zweite Zimmer ist als Schlaf-, Gäste- oder Home-Office-Zimmer einsetzbar. Ein kleiner HWR für Waschmaschine und Trockner vervollständigen das Raumangebot dieser Ebene.

Auf der obersten Ebene befinden sich zwei inselartige Bereiche, die vielfältig z.B. als Home-Office- und/oder Coaching-Bereich oder als Kreativ-Ecke genutzt werden können.

Der große Gemeinschaft-Garten mit Obstbäumen, Wiese und einer gepflasterten Sitz- Ecke laden zu erholsamen Augenblicken im Freien ein. Er bietet Raum für Entspannung, Geselligkeit und Erholung, aber auch für Spielmöglichkeiten für Kinder.

## Ausstattung

Balkenkonstruktionen & Eiche-Parkett-Böden

Lichtdurchflutete Raum-Lösungen

Moderne Einbauküche mit viel Stauraum

Elektro-Backofen & Gas-Kochinsel

Badezimmer mit frei im Raum stehender Dusche

Einbauschränke in Schlafzimmer, Ankleide und Bad

Funktions-Jalousinen

10Kw-Holzofen

Garage & Stellplatz

Naturnaher Garten & gepflasterte Sitzecke

... und vieles mehr ...

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Diese Wohnung wird ohne Makler angeboten !!!

Die ausgewiesenen Nebenkosten von 450€ beinhalten 200€ Rücklagen und umfassen die Öl-Heizungskosten.

## **Lage**

Oberappersdorf ist ein idyllisches Dorf im Umfeld der Gemeinde Zolling. Es liegt am Rande des Natur verbundenen Ampertals, an den südlichen Rändern der Hallertau. Sanfte Hügel und Felder prägen die Region, die immer noch ländliche Ruhe und Tradition ausstrahlt. Wer einen Ort für Wanderungen, Radtouren und entspannte Spaziergänge sucht, ist hier richtig. Mehrere kleine Badeseen und Biergärten fehlen auch nicht. Seit letztem Jahr hat Oberappersdorf sogar seine eigene MTB-Übungsstrecke!

In Oberappersdorf entgeht man dem städtischen Trubel, ist aber auch schnell in Moosburg, Freising, München oder am MUC-Flughafen. Über die B301 ist die Kreis- und Universitätsstadt Freising, die etwa zwölf Kilometer entfernt ist, schnell zu erreichen. Die nächsten Autobahnanbindungen sind die A9 über Allershausen oder die A92 über Freising bzw. Moosburg. Der Flughafen München ist nur 20 Kilometer entfernt, und auch die Städte Mainburg und Landshut sind gut erreichbar. München liegt etwa 45 Kilometer entfernt und ist mit Zug und/oder S-Bahn zu erreichen. Zolling/Oberappersdorf ist durch das öffentliche Bussystem an Freising angebunden.

Das nahe Zolling bietet eine gute Infrastruktur. Es gibt mehrere Supermärkte, einen Getränkemarkt, eine regionale Metzgerei, Pizzeria und bayrische Wirtschaft, eine Apotheke, Arzt- und Zahnarztpraxen, Physiotherapie, zwei Kindergärten mit öffentlichen Spielplätzen sowie eine Grund- und Mittelschule. Bio-Direkt-Verkauf durch die angrenzenden Bauernhöfe ist ebenfalls sicher gestellt. Natürlich sind in Zolling auch Vereine abweichender Interessen sowie eine Aussenstelle der VHS angesiedelt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnen, Essen & Austauschen

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Holz & Raum

# Exposé - Galerie



Rückzug, Arbeiten oder Spielen



Ausruhen

# Exposé - Galerie



Austausch



Schlafen

# Exposé - Galerie



Wellness



Arbeiten



# Exposé - Galerie



Stille



Das ganze Haus

# Exposé - Galerie



Garagen & Stellplätze



Blick auf Oberappersdorf

# Exposé - Grundrisse

## ▼ Dachgeschoss



www.immobilien-ekp.de

0 1 2 3 4m  
1:100  
Page 1/2

# Exposé - Grundrisse

▼ Galerie

