



85604 Zorneding

Familienfreundliche ruhige 4-Zimmer-Wohnung mit schönem Garten in Pöring - frei



WALTRAUD GRABL

REMAX Prime Immobilien

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

1.500 €

Kaltmiete

96 m²

Wohnfläche

15 m²

Nutzfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX TEAM - Grabl Immobilien

Waltraud Grabl

Tel.: 00491714315800

waltraud.grabl@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m ²
Nutzfläche	15 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,6 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.500 €
Warmmiete	1.850 €
Nebenkosten	280 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	280 €
Gesamtbelastung brutto	1.850 €
Aussen-Courtage	ohne Provision
Kaution	4.710 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.06.2030
Baujahr (Haus)	1964
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	122.20

Allgemeine Infos

Ab-Datum	15.06.2026
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- + Perfekte und familienfreundliche Raumaufteilung
- + Umfangreiche Modernisierung im Jahr 2020
- + Moderne Vinylböden in allen Wohnräumen und im Flur
- + Erneuerte, moderne Fenster und Heizkörper
- + Alle Wohnräume sind mit Fernsehanschluss ausgestattet
- + Separate Wohnküche
- + Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer
- + Helles Tageslichtbad mit Fenster
- + Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- + Zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im Keller
- + Großzügiger Kellerraum mit viel Stauraum
- + Sonnige Südterrasse mit Markise
- + Großer, zur Wohnung gehörender Garten
- + Eigene Garage
- + Zusätzlicher PKW-Stellplatz direkt vor der Garage
- + Ruhige Wohnlage in einer Sackgasse
- + Angenehmes Wohnumfeld mit überwiegend kleinen Mehrfamilienhäusern



Beschreibung

Die gepflegte und hervorragend geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses in ruhiger Lage von Pöring, einem beliebten Ortsteil von Zorneding. Die Wohnanlage liegt in einer Sackgasse und ist von gepflegten Zwei- und Vierfamilienhäusern umgeben.

Die Wohnung überzeugt durch ihre perfekte Raumaufteilung und bietet mit einem großzügigen Wohnbereich, einer separaten Wohnküche, einem Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmern ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Arbeiten im Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist der große, nach Süden ausgerichtete Garten mit sonniger Terrasse, der direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist und viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen bietet.

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Helle Räume, moderne Ausstattung und die ruhige Wohnlage schaffen eine hohe Wohnqualität.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie eine eigene Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt davor.

Lage

ZORNEDING - LANDKREIS EBERSBERG

Die Gemeinde Zorneding liegt im direkten Einzugsbereich von München. Die Kombination aus malerischer Landschaft des Alpenvorlandes und guter verkehrstechnischer Anbindung macht Zorneding zu einem bevorzugten Wohnort.

Nach München sind es rund 21 km, die S-Bahn verkehrt im 20-Minuten-Takt, zu Pendlerzeiten im 10-Minuten-Takt. Mit ihr erreicht man in ca. 20 Minuten den Ostbahnhof oder in ca. 25 Minuten den Marienplatz im Zentrum Münchens. Der Fußweg vom Objekt zur S-Bahnstation beträgt ca. 15 Minuten. In die Kreisstadt Ebersberg sind es rund 12 km, zur A99 (Anschlussstelle Haar) ca. 5 km, zur A94 Passau (Anschlussstelle Parsdorf) ca. 7 km und zum Flughafen München sind es ca. 40 km. Darüber hinaus gibt es Busverbindungen nach Poing, Glonn und in die Region.

Zorneding mit dem Ortsteil Pöring verfügt über ein kleines Einkaufszentrum mit einem Supermarkt, Drogeriemarkt und weiteren Geschäften und Arztpraxen. Das Sport- und Freizeitangebot ist sehr gut.

In das Kreiskrankenhaus Ebersberg sind es ca. 12 km und in die Uni-Klinik München, Klinikum rechts der Isar, sind es nur ca. 22 km.

Zorneding liegt nahe am Ebersberger Forst, ein großes zusammenhängende Waldgebiet mit sehr guten Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren. Auch Tennis- und Golf-Clubs liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Ort verfügt über ein intaktes Gemeindeleben mit Maibaum- und Weinfesten, sowie zahlreichen kulturellen Veranstaltungen und vielen Vereinen.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:



Wir sind einseitiger Interessenvertreter des Eigentümers und werden ausschließlich von diesem vergütet, sodass keine zusätzliche Maklerprovision für den Interessenten anfällt.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1964 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor.

Unsere Angebote werden aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 09.06.2026 - Änderungen vorbehalten



WALTRAUD GRABL

REMAX Prime Immobilien

REMAX Prime
www.remax-prime.de









RE/MAX Prime
www.remax-prime.de





RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



RE/MAX Prime
www.remax-prime.de





RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

