



85406 Zolling

Kapitalanlage mit Perspektive: 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und TG-Stpl. Nähe Freising!



335.000 €

Kaufpreis

66 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

c/o RE/MAX Prime Immobilien
Ulrike Eschenbecher
Tel.: 00491717532610
ue@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	3 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis 335.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.01.2028
Baujahr (Haus)	1993
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	108.00



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Fernwärme



Beschreibung zur Ausstattung

- ca. 66 m² Wohnfläche
- + 3 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- + Baujahr 1993
- + 1. Obergeschoss
- + gepflegte Wohnanlage
- + 2 Balkone mit Süd-Ausrichtung, davon 1 überdacht
- + helle Wohnräume
- + Einbauküche getrennt vom Wohnbereich
- + zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- + Gefliestes Bad mit Badewanne
- + Waschmaschinenanschluss im Bad
- + Küche: PVC
- + Laminatböden im Flur und allen weiteren Räumen
- + Energieeffizienzklasse D
- + vermietet – solide Mietstruktur
- + Kellerabteil
- + gepflegte Wohnanlage
- + Tiefgaragenstellplatz im Wert von ca. 20.000 Euro inklusive

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!



Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1993 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss auf ca. 66 m² Wohnfläche. Eine Besonderheit sind die beiden kleinen, nach Süden ausgerichteten Balkone, die den Wohnkomfort spürbar erweitern und sich unabhängig voneinander nutzen lassen. Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und eignet sich damit als attraktive Kapitalanlage. Gleichzeitig eröffnet sie die Perspektive einer späteren Eigennutzung – eine Immobilie mit langfristigem Potenzial.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen aufgeräumten Eindruck. Der zentrale Flur mit ca. 8,70 m² erschließt sämtliche Räume direkt und sorgt für kurze Wege. Eine praktische Nische unmittelbar neben der Wohnungstür bietet zusätzlichen Stauraum für Garderobe oder Haushaltsutensilien.

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 20,72 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier lassen sich Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander verbinden. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und führen auf den ersten Südbalkon – ein angenehmer Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Die separate Küche mit ca. 4,97 m² ist praktisch angeordnet und mit einer passgenauen Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Das Schlafzimmer mit ca. 14,07 m² bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Das zweite Zimmer mit ca. 12,08 m² eignet sich gleichermaßen als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Der direkte Zugang zum zweiten Südbalkon verleiht diesem Raum einen besonderen Mehrwert. Dieser Balkon ist überdacht und bietet auch bei Regen Schutz.

Das Badezimmer mit ca. 4,73 m² ist funktional ausgestattet und verfügt über einen Anschluss für die Waschmaschine.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird über Fernwärme beheizt.

++Wichtige Fakten auf einen Blick++

- ca. 66 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Gepflegter Zustand
- Küche getrennt vom Wohnbereich
- Einbauküche inklusive
- 2 Südbalkone
- Kellerabteil
- Vermietet
- Fernwärme (EEK D)
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

Das monatliche Hausgeld beträgt 394,21 €. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines von der Straße zurückversetzten Gebäudeteils der gepflegten Wohnanlage. Die ruhige Lage innerhalb des Ensembles verbindet angenehmes Wohnen mit hohem Alltagskomfort: Das Fahrzeug kann direkt vor dem Hauseingang zum Be- und Entladen abgestellt werden, während das geräumige Kellerabteil zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein weiterer Pluspunkt ist der direkte Zugang von der Wohnung in die Tiefgarage. Der im Kaufpreis bereits berücksichtigte Tiefgaragenstellplatz (Wertansatz: 20.000 €) ermöglicht einen wettergeschützten Weg vom Fahrzeug bis zur Wohnung.

Lage



Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage von Zolling. Das Haus liegt zurückversetzt von der Straße, wodurch die Bewohner von einer ruhigen Wohnatmosphäre profitieren, ohne auf die Vorteile einer gut erschlossenen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Zolling ist eine lebendige Gemeinde im Landkreis Freising und verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen in die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheke, Gastronomie sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ein vielfältiges Vereinsleben sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Ein besonderer Pluspunkt sind die nur wenige Minuten entfernten Amperauen. Das weitläufige Naherholungsgebiet entlang der Amper lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren in reizvoller Natur ein. Die abwechslungsreiche Flusslandschaft mit ihren Wiesen, Auwäldern und Radwegen bietet zu jeder Jahreszeit einen hohen Erholungswert und macht Zolling besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen möchten.

Auch die Kreisstadt Freising ist schnell erreichbar und erweitert das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und medizinischer Versorgung erheblich. Die historische Altstadt, der Domberg, die Hochschule Weihenstephan (TUM) sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen machen Freising zu einem der attraktivsten Standorte der Region.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Staatsstraße sind Freising und Moosburg in wenigen Fahrminuten erreichbar. Von Freising bestehen schnelle Anschlüsse an die Autobahn A92 in Richtung München und Deggendorf sowie an den Münchner Flughafen. Der Bahnhof Freising bietet regelmäßige Regionalzugverbindungen nach München, Landshut und Regensburg. Auch der Münchner Hauptbahnhof ist bequem erreichbar, wodurch sich der Standort hervorragend für Berufspendler eignet.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld, guter Infrastruktur und der Nähe zu Freising macht Zolling zu einem Wohnort mit hoher Lebensqualität und nachhaltiger Attraktivität – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Provisionsfrei für den Käufer!

Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach den Maßangaben gemäß Aufteilungsplan aus dem Jahr 1992.

Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1993 erbaut worden ist. Wir übernehmen hier 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. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Transparenzhinweis: Bei der Erstellung dieses Exposés wurden KI-gestützte Werkzeuge



unterstützend eingesetzt. Sämtliche Angaben und Formulierungen wurden von uns fachlich geprüft, redaktionell überarbeitet und verantwortet.

Die Bilder wurden aus Datenschutzgründen mit KI-gestützten Werkzeugen bearbeitet und persönliche Gegenstände der Mieter weitgehend entfernt. Die Bilder wurden ebenfalls fachlich geprüft und von einem Menschen freigegeben.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

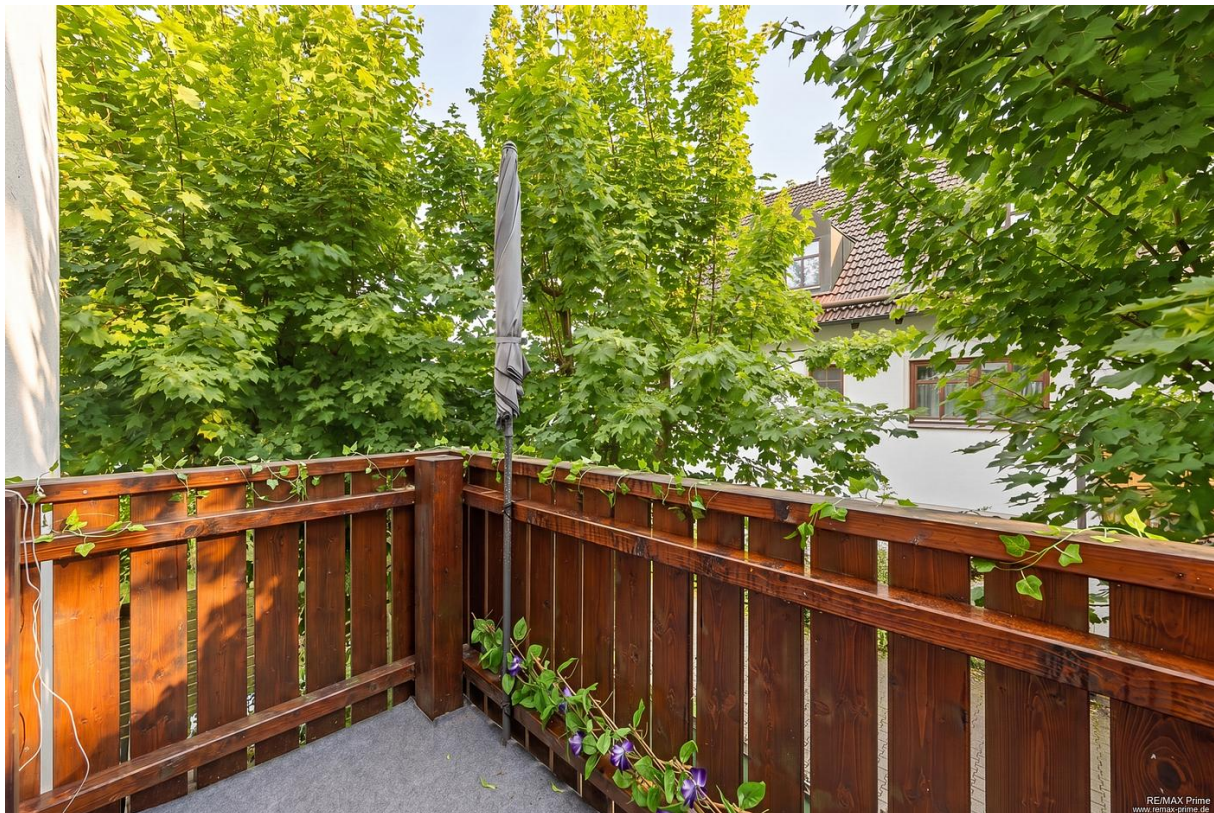
Wie geht es nach Ihrer Anfrage weiter? Zum Thema Finanzierung wird sich optional die KI-gestützte digitale Assistentin "Eva" bei Ihnen per WhatsApp melden. Sie unterstützt Sie in Zusammenarbeit mit unserem Finanzierungspartner bei dem Thema Finanzierung. Sollten Sie keine Kommunikation wünschen, reicht eine kurze Mitteilung im Chat.

Für weitere Informationen und Vereinbarung eines Besichtigungstermins nehmen Sie bitte mit Frau Ulrike Eschenbecher direkt telefonisch oder per Email Kontakt auf.

Exposé Stand: 21.06.2022 - Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.











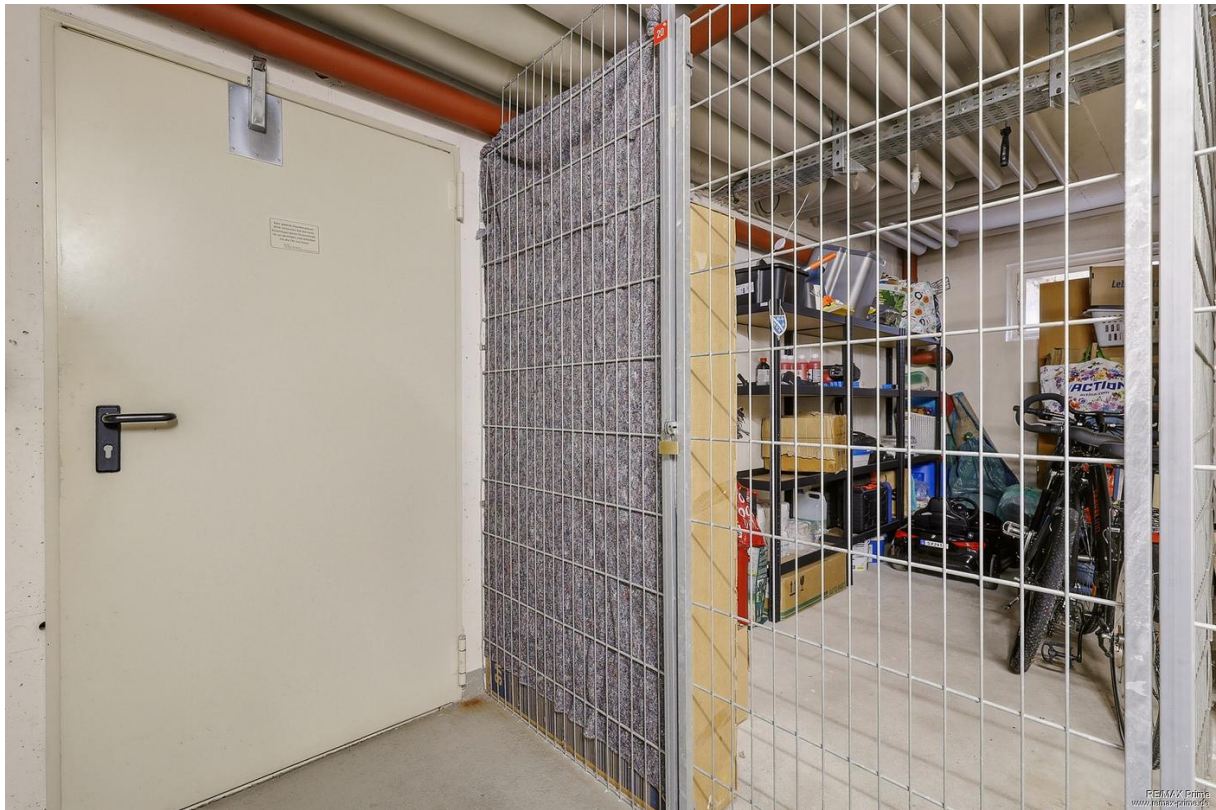






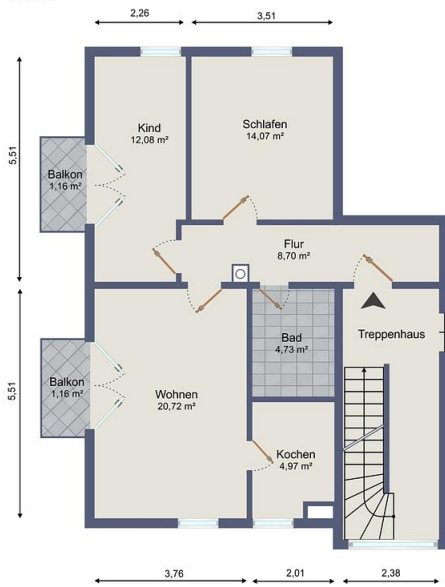








RE/MAX
Prime



RE/MAX Prime
www.remax-prim.de

