

Anzing

# PROVISIONSFREI Sehr gepflegtes Reihenhaus mit Stil und guter Ausstattung

????????? ??????????: 24286134



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 749.900 EUR • ??????????: ca. 136 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 205 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

?? ??? ??????

???????? ??????????	24286134	????? ???????	749.900 EUR
????????????	ca. 136 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????	????????
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????????	
??????????	5	????????????????????????? ca. 0 m <sup>2</sup> ??????	
?????????????? ??? ??????????	3	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
??????????	2		
????? ??????????????	2003		
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 7500 EUR (??????)		

???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

????????????? ???? ?????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	65.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	07.02.2034	???????????? ???????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	???????????? ???????????? ????????????	

???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

?? ?????????





???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

?? ?????????



???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

?? ?????????





???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

?? ?????????





???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

?? ?????????



???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns sehr, Ihnen dieses außergewöhnlich gepflegte und sehr stilvolle Reihenhaus anbieten zu können, was vom ursprünglichen Bauträger als Doppelhaushälfte vermarktet wurde - schließlich stehen die Häuser nicht direkt in einer Reihe, sondern sind mit "Versatz" gebaut. Außerdem handelt es sich nicht um eine Siedlung, sondern um einen allein stehenden 4er-Block. Das Haus ist bestens geeignet für Familien sowie Paare mit Blick für das Besondere, die ein modernes, aber zeitloses Ambiente mit Fußbodenheizung in perfekter Größe suchen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, die Garderobe und der sehr großzügige Wohn-/ Essbereich mit hochwertiger offener Küche, die mit Geräten von Siemens/ Bosch (Smart) ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten ist. Von hier aus besteht Zugang zu den beiden Terrassen, von denen eine als Holzdeck errichtet wurde, und dem sonnigen Garten. Über eine offene Buchen-Treppe gelangt man ins Obergeschoss, in dem sich drei vielfältig nutzbare Schlaf-/ Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer befinden. Momentan wird dieses Geschoss mit zwei Schlafzimmern und einer großzügigen Ankleide genutzt. Außerdem ist hier ein Tageslicht-Masterbad mit Eck-Badewanne, Dusche und WC. Über diesem Stockwerk befindet sich ein Spitzboden, der als weitere Abstellfläche genutzt oder gar als zusätzliche Wohnfläche ausgebaut werden kann. Den hohen Wohnwert rundet das Kellergeschoss ab, in dem sich die Haustechnik und Waschküche sowie eine weitere Dusche und ein Waschbecken befinden. Darüber hinaus gibt es einen großen Abstellraum und als besonderes Highlight der beinahe 30 m<sup>2</sup> große, heute als Büro genutzte Hobbyraum, der durch die Abböschung viel Tageslicht hereinläßt. Zum Angebot gehören zwei Carports, die zusammen für 15.000 Euro erworben werden können. Bitte beachten Sie, dass das direkte Grundstück mit Haus, Terrassen und Gärten eine Fläche von ca. 180 m<sup>2</sup> hat, dazu kommen 25 m<sup>2</sup> für die Grundfläche der beiden Carports. Der Bezug des Hauses ist ab Oktober 2024 möglich.

???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

????????????????? ??? ??????????

Modernes Reihenmittelhaus von 2003 in Anzing

- \* Gas-Heizungsanlage mit Fußbodenheizung
- \* 3 vielfältig nutzbare Schlaf-/ Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer im OG
- \* Wohn-/ Essbereich mit offener Küche
- \* Hochwertige Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- \* Masterbad im OG mit Eck-Badewanne und Dusche
- \* Duschbad im KG und Gäste-WC im EG
- \* voll unterkellert
- \* Terrasse und ruhiger Garten "nach hinten" sowie Vor-Garten
- \* 2 Carports á 7.500 Euro
- \* Grundstück: insgesamt ca. 205 m<sup>2</sup>, davon ca. 180 m<sup>2</sup> direkt am Haus

???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

??? ??? ??? ????????????

Anzing ist lebenswert und familienfreundlich, hat ca. 4.500 Einwohner und liegt ca. 24 km östlich vom Stadtzentrum Münchens entfernt. Die Gemeinde ist sehr lebendig mit einigen innovativen Unternehmen und Handwerksbetrieben sowie einem aktiven Vereinsleben. Anzing hat eine eigene Autobahnauffahrt auf die A 94 (München-Passau), somit erreichen Sie in nur 20 Minuten mit dem PKW die Münchner Innenstadt. Die nächsten S-Bahnstationen der Linie "S2" (Erding-München) befinden sich ca. 3 km von Anzing entfernt - Poing oder Markt Schwaben - und werden über das innerörtliche Bussystem angefahren. Die Bushaltestation befindet sich nur 100 Meter vom Haus entfernt. Mehrere Kindergärten und die Grundschule sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Orten Poing, Markt Schwaben oder Vaterstetten und sind bequem mit den Schulbussen zu erreichen. In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: Supermärkte (Lidl + Edeka), Bäckereien, Banken, Ärzte und Apotheke. Ebenso finden Sie einige Restaurants sowie Fachmärkte vor. Weitere Informationen zur Gemeinde Anzing erhalten Sie auch über den Link der Gemeindehomepage [www.anzing.de](http://www.anzing.de). Aktuelle Studien sehen den Landkreis Ebersberg als einen der drei zukunftsfähigsten Landkreise ("Deutschland 2020") und in Sachen Wirtschaftsstärke gar auf Platz eins sämtlicher Städte und Landkreise in Deutschland ("Focus Money"). Die Attraktivität der Kreisstadt hat dafür gesorgt, dass die Immobilienpreise seit einigen Jahren stark anziehen. Auch in Sachen Freizeitwert haben Anzing und die Region jede Menge zu bieten. Der nahe gelegene Ebersberger Forst lockt mit einer Vielzahl attraktiver Rad- und Wanderwege, im Sommer laden einige Seen in der Umgebung zum Baden ein. Sportbegeisterte finden außerdem im Landkreis Ebersberg zwei 18-Loch-Golfplätze, ein Hallenbad, einen kleinen Skilift, mehrere Loipen, Skater- und Bikeanlagen, sowie einen Waldsportpark.



???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 65.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse  
ist B.

???????? ??????????: 24286134 - 85646 Anzing

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Arno Rieck

---

Ulrichstraße 2a ?????????? Ebersberg  
E-Mail: ebersberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)