Zorneding

Hochwertiges Betreiber- und Arbeitsensemble im östlichen Münchner Umland

Objektnummer: C2520016-1



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR

Objektnummer: C2520016-1 - 85604 Zorneding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: C2520016-1 - 85604 Zorneding

Auf einen Blick

Objektnummer	C2520016-1
Dachform	Satteldach
Baujahr	2015
Stellplatz	10 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.950.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 805 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 805 m²
Gewerbefläche	ca. 805.87 m²
Vermietbare Fläche	ca. 805 m²

Objektnummer: C2520016-1 - 85604 Zorneding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	39.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: C2520016-1 - 85604 Zorneding

Die Immobilie



Objektnummer: C2520016-1 - 85604 Zorneding

Ein erster Eindruck

Flexible Nutzungsperspektive für Betreiber, Träger, Gesundheits-, Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Eigennutzer

Dieses hochwertig ausgeführte Wohn- und Arbeitsensemble im östlichen Münchner S-Bahn-Bereich bietet eine vielseitige Grundlage für unterschiedliche Nutzungs- und Entwicklungskonzepte. Die Immobilie richtet sich insbesondere an Betreiber, Eigennutzer mit strukturiertem Nutzungskonzept, Trägerlösungen sowie strategische Investoren, die eine langfristige Perspektive verfolgen.

Die vorhandene Flächenstruktur kombiniert flexibel nutzbare Büro-, Praxis- und Dienstleistungsflächen mit einer großzügigen Loft-Wohnung sowie weiteren Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Dadurch entsteht ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Arbeiten, Betreiben und Wohnen, das sich an verschiedene Anforderungen anpassen lässt.

Durch die bestehende Infrastruktur, die hochwertige Bauausführung und die vielseitig nutzbaren Flächen eignet sich das Objekt insbesondere für Nutzungen aus den Bereichen Gesundheit, Beratung, Therapie, Bildung, Verwaltung oder Dienstleistung. Ebenso bietet die Immobilie eine interessante Grundlage für Käufer, die ein eigenes Betreiber- oder Nutzungskonzept realisieren möchten.

Im Vordergrund steht dabei keine festgelegte Nutzung, sondern die Flexibilität des Gesamtkonzepts. Die zukünftige Nutzungsperspektive ist offen und orientiert sich am jeweiligen Käuferkonzept.

Damit bietet dieses Ensemble eine besondere Gelegenheit für Käufer, die eine hochwertig ausgeführte Immobilie mit vielseitiger Nutzbarkeit, bestehender Infrastruktur und langfristigem Entwicklungspotenzial im Münchner Umland suchen.

Objektnummer: C2520016-1 - 85604 Zorneding

Ausstattung und Details

* Hochwertig ausgeführtes Wohn- und Arbeitsensemble im östlichen Münchner S-Bahn-Bereich
* Ruhige und gut angebundene Lage im Münchner Umland
* Vielseitige Kombination aus Arbeiten, Dienstleistung und Wohnen
* Flexible Nutzungsperspektive für Betreiber, Eigennutzer, Trägerlösungen und Unternehmen
* Geeignet für Konzepte aus den Bereichen Gesundheit, Beratung, Therapie, Bildung, Verwaltung oder Dienstleistung
* Bestehende Infrastruktur mit Büro-, Praxis-, Arbeits- und Dienstleistungsbereichen
* Großzügige Loft-Wohnung mit Dachterrasse, Galerie, modernem Bad und Infrarot-Sauna
* Zusätzlich angebundene Büro- und Arbeitsbereiche mit separaten Nutzungsmöglichkeiten
* Erweiterter Gebäudeteil mit temperierter Garage sowie Arbeits- und Schulungsflächen
* Mehrere separate Zugänge ermöglichen eine flexible Organisation unterschiedlicher Nutzungsbereiche
* Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden
* Zeitgemäße Gebäudetechnik mit Netzwerkverkabelung, moderner Schließanlage und hochwertiger Fenster-/Sonnenschutzlösung
* Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und Notstromfunktion
* Die zukünftige Nutzungsperspektive ist flexibel und orientiert sich am jeweiligen Käuferkonzept.

Objektnummer: C2520016-1 - 85604 Zorneding

Alles zum Standort

Zorneding liegt im Osten der Metropolregion München und verbindet ein ruhiges, gewachsenes Umfeld mit einer sehr guten Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie den Flughafen. Über die Bundesstraße B304 sowie die nahe gelegene A99 sind sowohl das Stadtgebiet München als auch regionale und überregionale Verkehrsachsen schnell erreichbar.

Die S-Bahn-Linien S4 und S6 verkehren im dichten Takt und ermöglichen insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten kurze Intervalle von rund 10 Minuten in Richtung München. Über Trudering und den Münchner Ostbahnhof bestehen schnelle Verbindungen in die Innenstadt; der Münchner Flughafen ist mit der S-Bahn und einem Umstieg auf die Linie S8 bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe (ca. 50–100 m), darunter Supermärkte, Bäcker, Gastronomie und weitere Dienstleister. Entlang der B304 sowie in den nahe gelegenen Einkaufszentren Riem Arcaden und PEP Neuperlach stehen darüber hinaus umfangreiche Shoppingangebote zur Verfügung.

Demografische Daten:
Einwohnerzahl Zorneding: 9.436 (Stand: 30.06.2025)
Einwohnerzahl Landkreis Ebersberg: 144.389 (Stand: 30.06.2025)
Kaufkraftindex Landkreis Ebersberg: 126,1
(Kaufkraft 2025 pro Einwohner: 38.521 €)
Arbeitslosenquote Landkreis Ebersberg: 2,8 % (Stand: 12/2024)

Infrastruktur:
München Hauptbahnhof: ca. 20 km
Flughafen München: ca. 42 km
A94: ca. 5 km | A99: ca. 5 km | A8: ca. 20 km | A9: ca. 25 km

Objektnummer: C2520016-1 - 85604 Zorneding

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: C2520016-1 - 85604 Zorneding

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München
Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com