

Poing

# Top-gepflegtes Reihenhaus mit XXL-Dachterrasse in Richtung Abendsonne

Objektnummer: 25286131



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

KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 168 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

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

Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Auf einen Blick

Objektnummer	25286131
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Pulldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf), 1 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 38 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	10.11.2035	Endenergieverbrauch	52.40 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2010



Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Die Immobilie





Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Die Immobilie





Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Die Immobilie





Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Ein erster Eindruck

6 Zimmer: Perfekt für die große Familie mit hohen Ansprüchen!

Wir freuen uns, Ihnen dieses sehr gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 2010 mit insgesamt 185 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche anbieten zu können. Es verfügt über einen sehr großzügigen Wohn-/ Essbereich mit Zugang zu West-Terrasse und Privatgarten und Garage, eine separate Küche mit Speisekammer und ein Gäste-WC im EG.

Im Obergeschoss befinden sich 3 ausreichend große Schlaf-, Kinder-, Arbeits und/ oder Gästezimmer sowie das Hauptbad mit Dusche und Badewanne. Eine Etage höher wartet das Highlight des Hauses: Ein Dachstudio mit En-Suite-Duschbad und die knapp 30 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Ausrichtung zur Abendsonne nach Westen.

Im Kellergeschoss gibt es einen geräumigen, mit Heizung und Fliesen ausgestatteten und somit zu Wohnzwecken nutzbaren Hobbyraum sowie 2 weitere Funktionsräume für Technik, Wäsche und Abstellmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch die im Preis bereits enthaltene Garage direkt am Haus und die Möglichkeit, einen Außen-Stellplatz extra zu erwerben. Die Garage ist mit einer Wallbox und Starkstrom zum Laden von Elektroautos ausgestattet, welche mit einer Zusatzzahlung von 4.000 Euro abgelöst werden kann.

Das Haus steht ab dem 1.8.2026 zur freien Verfügung, nach Absprache ist eine Eigennutzung ggf. auch schon früher möglich.



Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Ausstattung und Details

Modernes Reihenhauses des Jahres 2010 im TOP-Zustand

- Doppelt verglaste Fenster
- Gas-Zentralheizung
- Umrüstung der Heizungsanlage auf Wärmepumpe in Verbindung mit PV-Anlage möglich
- 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder, jeweils mit Dusche, 1 Badewanne
- Separate Küche mit Speisekammer
- Großer Wohn-/ Essbereich
- zu Wohnzwecken nutzbarer Hobbyraum
- Alle Zimmer mit Fenstern, kein innenliegender Raum
- Bodenbeläge: Parkett oder Fliesen
- Glasabtrennung bei den Treppen
- knapp 30 m² große Dachterrasse
- Terrasse mit Glas-Überdachung (EG)
- Privatgarten
- Einzelgarage mit Wallbox (gegen Ablöse von 4.000 Euro)
- Außen-Stellplatz (extra zu erwerben, 15.000 Euro)

Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Alles zum Standort

Die Lage ist wirklich perfekt und ideal für Familien: 5 Minuten zum Bergfeldsee mit den zwei Volleyballfeldern und dem Kiosk mit kleinem Biergarten, umgeben von Gärten und Feldern - inmitten von Spielstraßen, die nicht unmittelbar am Haus vorbei führen!

Gelegen in einem sehr ruhigen und schön gewachsenen Wohngebiet aus den "Nullern" sind es vom Haus gut 10 Minuten zu Fuß zum S-Bahn-Bahnhof "Poing". Von dort gelangt man in weniger als 20 Minuten zum Ostbahnhof München, bzw. in unter 25 Minuten nach Erding. Die Autobahn A94 ist in ca. 7 Minuten über die Anschlussstelle Parsdorf zu erreichen. Die Münchner Innenstadt sowie der Flughafen sind in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Die Gemeinde Poing (Landkreis Ebersberg) ist eine sehr beliebte Wohn- und Einkaufsstadt. Sie bietet alle Möglichkeiten des täglichen Bedarfs. Das Einkaufszentrum "CityCenter Poing" ist ebenfalls in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Es beheimatet viele unterschiedliche Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. einen Supermarkt, Discounter, Drogerie aber auch Schuh- und Bekleidungsgeschäfte, sowie einen Friseur.

Für die Bildung und Entwicklung von Kindern und Jugendlichen sind Kindergärten, Grund- und Mittelschulen sowie eine Realschule im Umkreis fußläufig zu erreichen. Ein Gymnasium befindet sich im benachbarten Markt Schwaben und ist mit einer S-Bahn-Haltestelle zu erreichen. Ein eigenes Poinger Gymnasium befindet sich aktuell im Bau.

Es gibt vielfältige Sport- und Freizeitangebote über ein breit aufgestelltes Vereinsleben. Erholung und Unterhaltung bieten aber auch Fahrrad- und Wanderwege, der Bergfeld- sowie der Reuterpark, diverse Spiel- und Bolzplätze und das Sport-, Freizeit- und Erholungszentrum, der Badensee und nicht zuletzt der in seiner Form einzigartige Poinger Wildpark.

Die Therme Erding ist in 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 52.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



Objektnummer: 25286131 - 85586 Poing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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