

Poing

Lichtdurchflutetes, hochwertig ausgestattetes Reihenendhaus mit großzügigem Raumkonzept

Objektnummer: 26094010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,78 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 332 m²

Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

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

Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Objektnummer | 26094010 | Kaufpreis | 950.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 151,78 m² | Haustyp | Reiheneckhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 5 | Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Schlafzimmer | 4 | Bauweise | Massiv |
| Badezimmer | 2 | Nutzfläche | ca. 65 m² |
| Baujahr | 1993 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage | | |

Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergieverbrauch | 90.99 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 20.05.2036 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1995 |

Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Die Immobilie



Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Die Immobilie



Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Die Immobilie



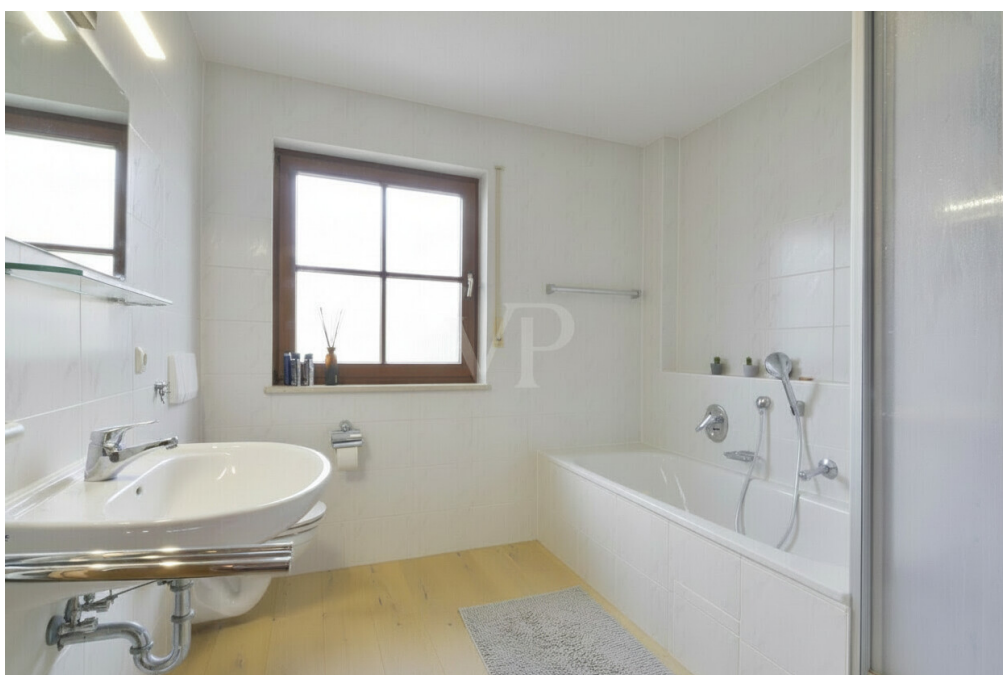
Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Die Immobilie



Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Die Immobilie



Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Die Immobilie



Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Die Immobilie



Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Die Immobilie



Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

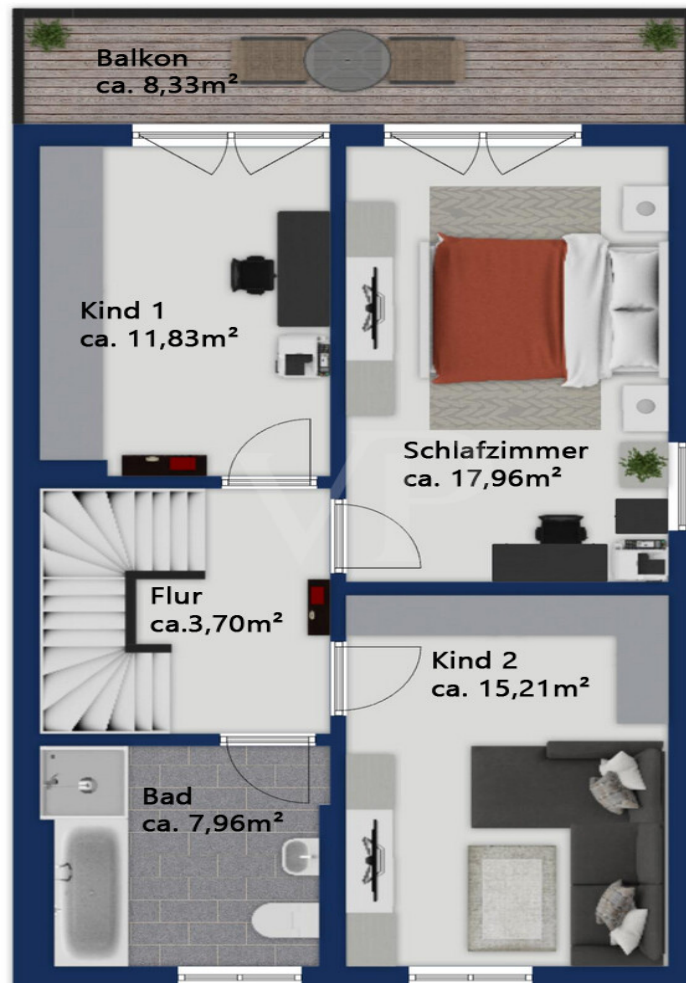
Die Immobilie



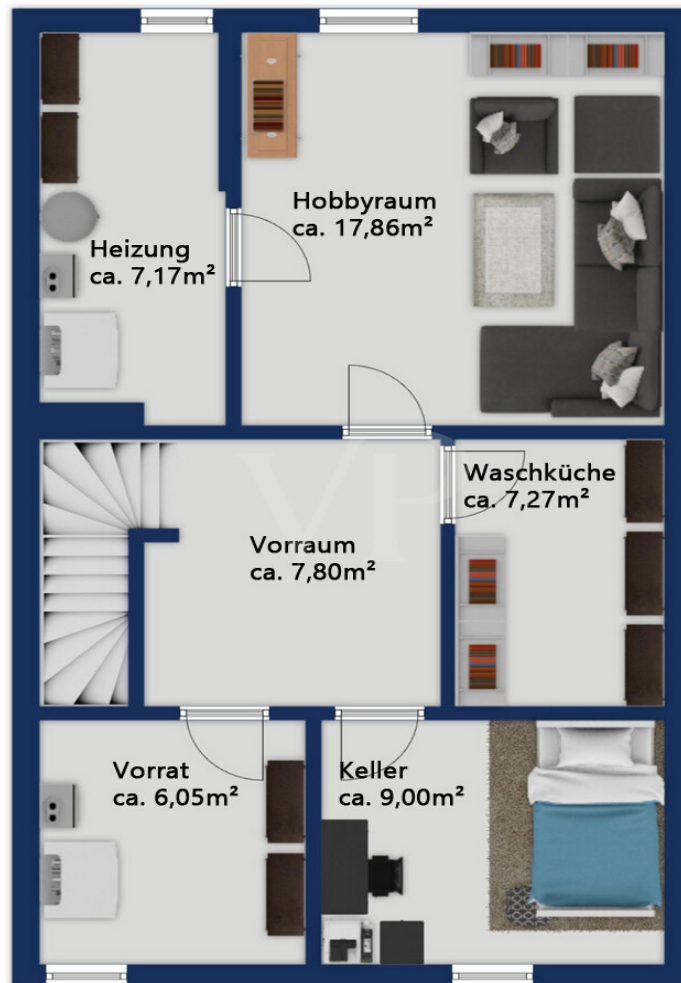
Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Ein erster Eindruck

Dieses äußerst gepflegte Reihenendhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, seine hochwertige Ausstattung und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Es bietet viel Platz für Familienleben, Homeoffice und individuelle Rückzugsorte und verbindet Komfort und Funktionalität auf harmonische Weise.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Durch die südliche Ausrichtung ist dieser Bereich besonders lichtdurchflutet und schafft eine einladende, warme Atmosphäre über den ganzen Tag hinweg. Von hier aus öffnet sich der direkte Zugang in den liebevoll angelegten Garten. Die große sonnige Terrasse sowie eine zusätzliche überdachte Terrasse bieten vielfältige Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien, unabhängig vom Wetter. Die moderne Einbauküche mit Geräten namhafter Hersteller fügt sich stilvoll in das Raumkonzept ein und überzeugt durch ihre hohe Funktionalität.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein gepflegtes Badezimmer, das den Wohnkomfort auf dieser Etage ideal abrundet.

Das Dachgeschoss wurde zu einem großzügigen Studio ausgebaut und verfügt über ein eigenes Bad. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Elternsuite, Jugendbereich oder separater Gästebereich und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im Untergeschoss stehen ein großer Hobbyraum sowie praktische Abstellräume zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten, ideal für Freizeit, Fitness oder kreative Projekte.

Auch die Ausstattung des Hauses unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck: Im Jahr 2010 wurden eine neue Gas-Heizung sowie eine Wasserenthärtungsanlage installiert. 2023 wurde das gesamte Haus mit edlen Massivholzdielen ausgestattet, die allen Räumen eine warme, moderne und sehr wohnliche Atmosphäre verleihen.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenendhaus als ein außergewöhnlich gepflegtes Zuhause mit viel Licht, großzügigem Platzangebot und einer gelungenen Kombination aus moderner Ausstattung, Komfort und wohnlicher Eleganz, für alle, die ein harmonisches und hochwertiges Wohnumfeld suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses vor Ort.

Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Ausstattung und Details

- Sehr gepflegtes Reihenendhaus
- Neue Gas-Heizung und Wasserenthärtung in 2010
- Hochwertige Massivholzdielen im ganzen Haus in 2023
- Moderne Einbauküche mit Geräten namhafter Hersteller
- Große Terrasse nach Süden
- Zusätzliche große überdachte Terrasse nach Süden
- Balkon nach Süden
- Ausgebautes Dachstudio mit eigenem Bad
- Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- 1 Garage und 2 Stellplätze

Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Alles zum Standort

Poing besticht als familienfreundliche Vorstadtgemeinde in unmittelbarer Nähe zu München durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und die harmonische Verbindung von urbanem Komfort mit naturnahem Wohnen. Die stabile Nachfrage am Immobilienmarkt, getragen von einer lebendigen Gemeinschaft und der Nähe zu hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, schafft ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld für Familien. Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die S-Bahn sowie die Autobahn ermöglicht eine stressfreie Mobilität und erleichtert den Alltag erheblich.

Die Gemeinde bietet ein besonders familienfreundliches Lebensgefühl, geprägt von einer sicheren Nachbarschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Poing schafft Raum für gemeinschaftliches Miteinander und individuelle Entfaltung, ideal für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung legen, in der Kinder sorglos aufwachsen können. Die zahlreichen Spielplätze und Parks laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördern eine aktive, gesunde Lebensweise.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie der AWO Kinderhort „Jakl-Geißel“ sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Grundschule an der Karl-Sittler-Straße. Für weiterführende Schulen stehen die Dominik-Brunner-Realschule sowie die Anni-Pickert-Schulen zur Verfügung, was kurze und sichere Schulwege garantiert. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet. Für die tägliche Versorgung laden Supermärkte wie Rewe und Edeka zum entspannten Einkauf ein. Die Nähe zu verschiedenen Bushaltestellen, wie der Wallbergstraße und Stahlgrubersiedlung, sowie der S-Bahn-Station Poing gewährleistet eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem sind die Autobahnanschlüsse an die A94 (München–Passau) und die A99 (Münchner Autobahnring) gut erreichbar, was die Flexibilität für Pendler erhöht.

Das vielfältige Freizeitangebot mit Sportanlagen, Reitanlagen und weitläufigen Parks wie dem Reuterpark Waldstraße, die alle in wenigen Gehminuten erreichbar sind, schafft ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance und gemeinsame Familienerlebnisse. Kultur- und Gemeinschaftszentren wie das Max-Mannheimer-Bürgerhaus fördern das soziale Miteinander und bieten Raum für vielfältige Aktivitäten.

Objektnummer: 26094010 - 85586 Poing

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26094010 - 85586 Poing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn

Tel.: +49 89 - 95 87 84 61

E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com