

Pliening

# Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Property ID: 26094002



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26094002 - 85652 Pliening**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## At a glance

Property ID	26094002	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 106,66 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1982		
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.10.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26094002 - 85652 Pliening

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26094002 - 85652 Pliening**

## **A first impression**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle 4-Zimmer-Wohnung inmitten einer gepflegten Wohnanlage vereint Komfort, Stil und Wohlfühlatmosphäre auf perfekte Weise. Schon beim Betreten empfängt Sie die großzügige Diele, die nicht nur Platz für eine Garderobe bietet, sondern Lust macht, hier anzukommen und sich wohlfühlen. Ein praktischer Abstellraum direkt daneben sorgt dafür, dass alles seinen Platz findet und der Alltag einfach leichter wird.

Viel Platz und ein angenehmes Raumgefühl erwartet Sie in der großzügigen Küche, die einen perfekten Rahmen für gemeinsames Kochen, Essen und gesellige Stunden schafft. Durch die elegante Flügeltür öffnet sich der Blick in das helle Wohnzimmer mit edlem Parkettboden und zeitlosem Schwedenofen. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse mit Blick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten, ein wunderbarer Ort, um zur Ruhe zu kommen, im Freien zu frühstücken oder den Tag entspannt bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Für die ganze Familie bietet die Wohnung ein komfortables Raumkonzept mit mehreren Rückzugsmöglichkeiten. Neben dem großzügigen Bad und einem zusätzlichen Gäste-Bad mit Dusche stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lassen. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder für Arbeiten, Hobbys oder Gäste, hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Platz zum Wohlfühlen.

Abgerundet wird dieses Wohlfühl-Paket durch ein eigenes Kellerabteil, einen Hobbyraum, einen Tiefgaragenstellplatz sowie praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrradkeller und Wäschetrockenraum, perfekt für einen organisierten Alltag.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen, sie ist ein Platz zum Leben, Genießen und Entfalten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin, Ihr neues Zuhause wartet schon!

**Property ID: 26094002 - 85652 Pliening**

## **Details of amenities**

- Terrassenwohnung in ruhiger Gegend
- Teppichboden in Kinderzimmer und Elternzimmer
- Fischgrätenparkett in Diele und Wohnzimmer
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Einbauküche mit Geräten
- Zwei Badezimmer mit WC und Dusche
- Abschließbarer Kellerraum
- Zusätzlicher Hobbyraum im Keller
- TG-Stellplatz Nr. 40 von zzgl. 20.000€
- Zusätzlicher Hobbyraum im Keller

**Property ID: 26094002 - 85652 Pliening**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in der charmanten und ruhigen Gemeinde Pliening. Hier profitieren Sie von kurzen Wegen in die Natur und gleichzeitig von einer hervorragenden Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt.

Die Gemeinde Pliening zählt rund 6.000 Einwohner und ist bekannt für ihre familienfreundliche Struktur.

Die S-Bahn-Station Poing (S2) ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bringt Sie in etwa 25 Minuten direkt ins Herz von München. Ergänzt wird dieses attraktive Verkehrsangebot durch mehrere MVV-Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Gemeinden und weiteren S-Bahn-Stationen sicherstellen. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Über die nahegelegene A94 erreichen Sie die Münchner Innenstadt in rund 25 Minuten, den Flughafen bequem über die Flughafentangente in etwa 20 Minuten, und auch Erding liegt nur eine kurze Fahrt entfernt.

Im täglichen Leben profitieren Sie von einer guten Infrastruktur vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung finden sich in unmittelbarer Nähe. Im Nachbarort Poing stehen Ihnen zudem weitere Supermärkte, Restaurants und Cafés zur Verfügung.

Darüber hinaus lädt die Umgebung zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Rad- und Wanderwege beginnen direkt vor der Haustüre. Familien schätzen die Nähe zum Wildpark Poing, einem beliebten Ausflugsziel mit Tieren in naturnaher Umgebung.

Ein echtes Highlight ist die Nähe zu den oberbayerischen Seen und Alpen. Der Chiemsee, der Tegernsee oder auch der Schliersee sind in weniger als einer Stunde mit dem Auto erreichbar und bieten ganzjährig attraktive Möglichkeiten für Wassersport, Wanderungen oder erholsame Wochenendausflüge.

Die Wohnung bietet somit die ideale Kombination aus einem Zuhause im Grünen, eingebettet in eine familienfreundliche Umgebung, und gleichzeitig bestens angebunden an München und die schönsten Ausflugsziele Oberbayerns.

**Property ID: 26094002 - 85652 Pliening**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26094002 - 85652 Pliening**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Silvia Zangl**

---

**Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn**

**Tel.: +49 89 - 95 87 84 61**

**E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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