

Pliening

# Imposantes Ein- oder Mehrfamilienhaus in Pliening, vor den Toren Münchens

Property ID: 26236020



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

**PURCHASE PRICE: 1.195.600 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 547 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26236020 - 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: 26236020 - 85652 Pliening**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26236020</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.195.600 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 220 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>6</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Timber frame</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>2000</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space, 2 x Garage</b>		

Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	24.11.2035	Final energy consumption	42.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

## The property



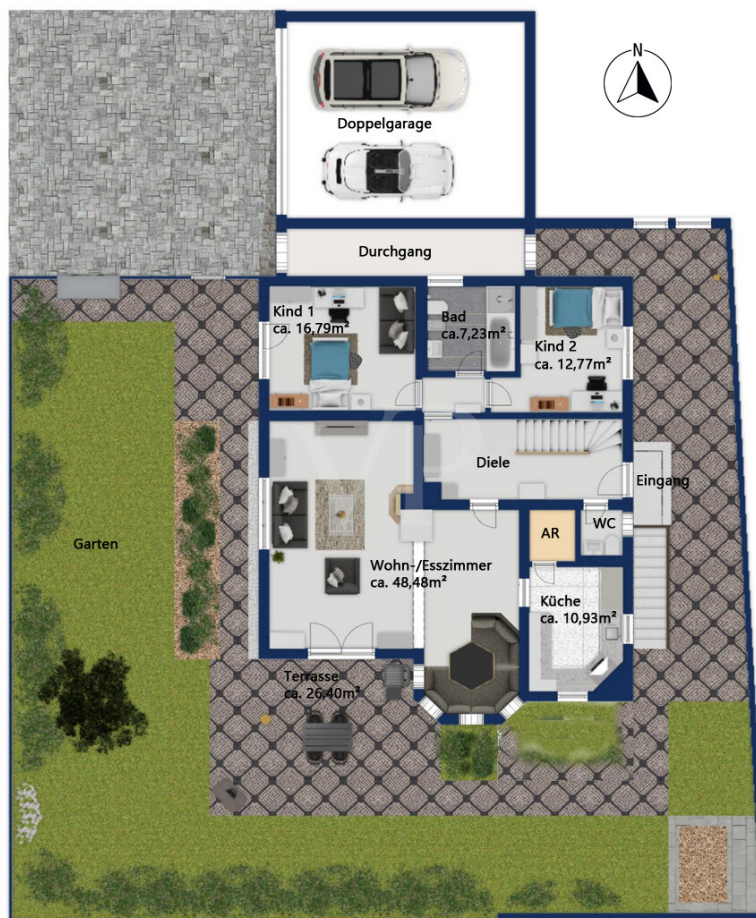
Property ID: 26236020 - 85652 Pliening

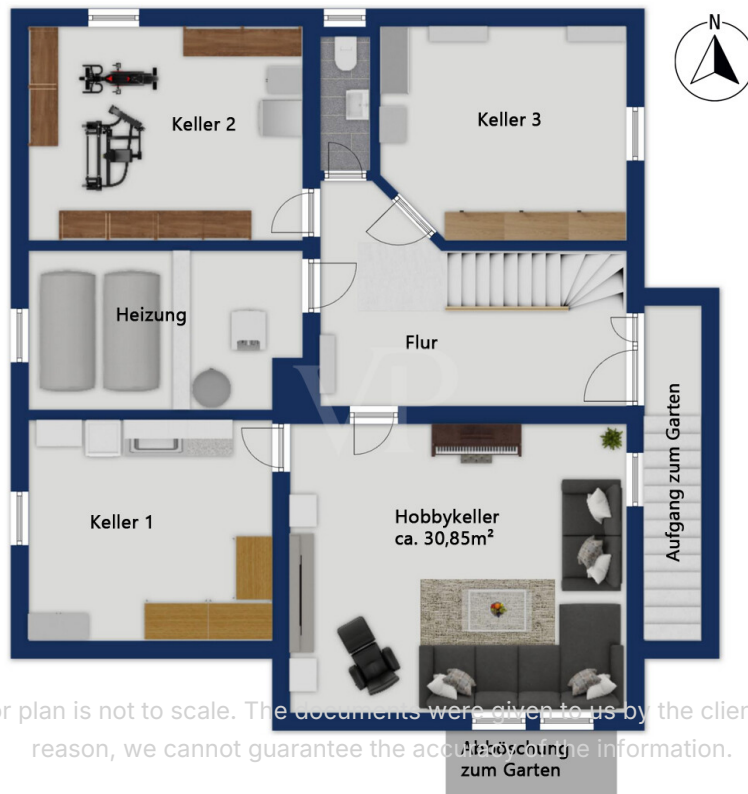
## The property



Property ID: 26236020 - 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: 26236020 - 85652 Pliening**

## **A first impression**

In idyllischer Lage von Pliening präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein Zuhause mit besonderer Ausstrahlung. Die gelungene Verbindung aus Großzügigkeit, behaglichem Wohnambiente und naturnaher Umgebung schafft einen Ort, der Ruhe, Komfort und Wohnqualität auf ansprechende Weise vereint.

Bereits der großzügige Eingangsbereich empfängt mit einem einladenden Raumgefühl und führt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Große Holzfenster sorgen für einen lichtdurchfluteten Bereich und eröffnen schöne Blickachsen in den Garten. Sichtbare Holzdeckenbalken und ein stilvoller Kamin unterstreichen den warmen, wohnlichen Charakter und verleihen dem Bereich eine besonders charmante Atmosphäre. Von hier aus öffnet sich der Wohnbereich zur Terrasse und in den Garten, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden werden.

Die angrenzende Küche fügt sich angenehm in das Wohnkonzept ein und überzeugt durch ihre Helligkeit sowie den schönen Blick ins Grüne. Ein separater kleiner Nebenraum bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal für Vorräte oder einen weiteren Kühlschrank.

Ein weiterer Bereich im Erdgeschoss bietet zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer eignen. Ein dazwischenliegendes Badezimmer ergänzt diesen Bereich komfortabel. Eines der Zimmer verfügt zudem über einen direkten Zugang in den Garten und schafft damit eine besonders angenehme Verbindung zur Natur. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich rundet diese Wohnebene ab.

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das Dachgeschoss. Eine kleine Galerie bildet den Mittelpunkt dieser Ebene. Zur rechten Seite schließt sich offen das großzügige Studio mit Zugang zum Balkon an. Von der Galerie zweigen zudem die weiteren Räume dieser Ebene ab. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Arbeitszimmer eignet und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Der private Elternbereich mit separater Ankleide schafft ein komfortables Refugium innerhalb des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates WC, wodurch eine durchdachte und alltagstaugliche Raumaufteilung entsteht.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Hobbybereich mit angrenzender Erweiterungsfläche bietet ideale Voraussetzungen für ganz

**unterschiedliche Nutzungskonzepte und lässt sich flexibel an persönliche Bedürfnisse anpassen. Zwei weitere Kellerräume sowie ein zusätzliches WC komplettieren diese Ebene. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten.**

**Der liebevoll angelegte Außenbereich mit Terrasse und Garten unterstreicht den idyllischen Charakter des Hauses und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine Doppelgarage sowie zwei davorliegende Freiplätze runden dieses attraktive Immobilienangebot ab und sind bereits im Kaufpreis enthalten.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Zuhause bei einem persönlichen Besichtigungstermin und freuen uns darauf, Ihnen die Vorzüge der Immobilie vor Ort näherzubringen.**

**Property ID: 26236020 - 85652 Pliening**

## **Details of amenities**

- Nutzung als Mehrparteienhaus oder für ein separates Wohnkonzept möglich
- Anschlüsse für Küche im Studio OG bereits vorhanden
- Großzügiger, kaum einsehbares Grundstück
- Holzfenster aus dem Baujahr, innen Holz, außen anodisiertes Aluminium ohne Kältebrücken
- Energiesparende Warmwasser-Zentralheizung mit ölbefeuertem Niedertemperatur Kessel
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse
- Balkon als zusätzlicher Außenbereich mit Zugang vom Studio und Elternschlafzimmer im DG
- Zwei vielseitig nutzbare Hobbyräume im KG
- Zwei weitere individuell gestaltbare Räume im KG
- Doppelgarage mit zusätzlichen Freiflächen

**Property ID: 26236020 - 85652 Pliening**

## All about the location

Das Einfamilienhaus 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.

Das Einfamilienhaus 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: 26236020 - 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: 26236020 - 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)**