

Poing

# Modernes Reiheneckhaus mit perfekter Raumaufteilung

Número de propiedad: 25286119



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

PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 286 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing

## De un vistazo

Número de propiedad	25286119	Precio de compra	899.000 EUR
Superficie habitable	ca. 133 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado en estilo angular
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2003	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje, 25000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	66.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.07.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing

## La propiedad



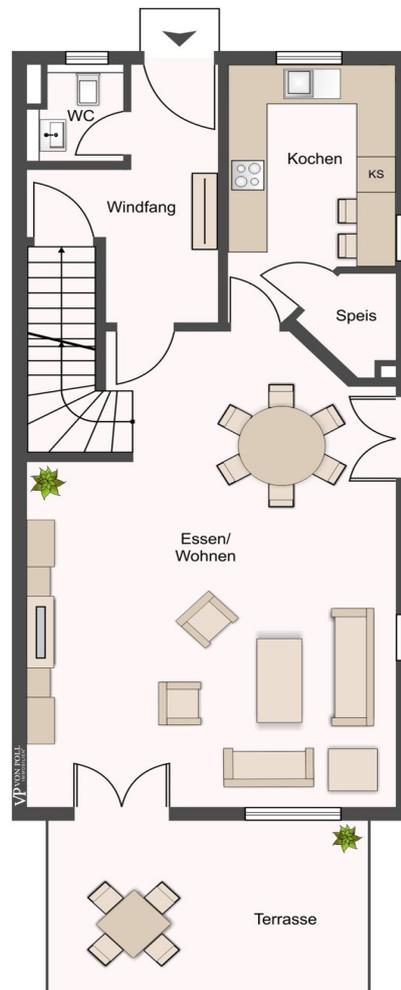
Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing

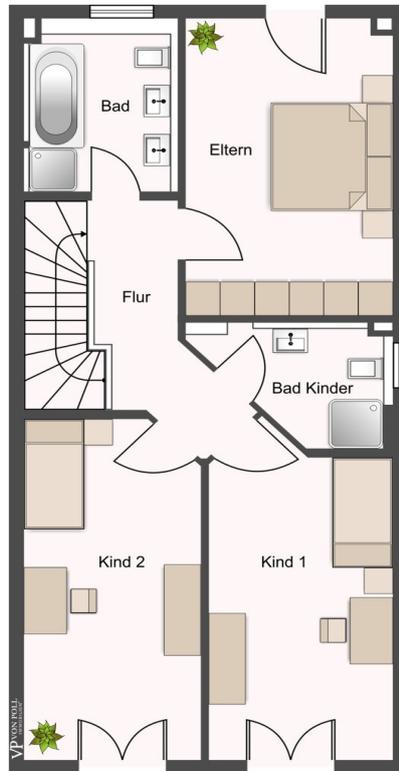
## La propiedad

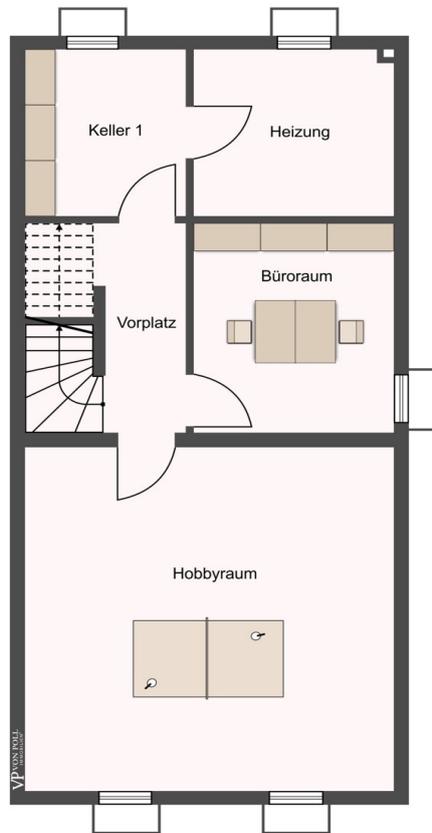


Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing**

## Una primera impresión

Perfekt für die ganze Familie!

Wir freuen uns, Ihnen dieses moderne Reiheneckhaus aus dem Jahr 2003 anbieten zu können. Es verfügt über einen sehr großzügigen Wohn-/ Essbereich mit Zugang zu Süd-Terrasse und Privatgarten, eine separate Küche und ein Gäste-WC im EG.

Im Obergeschoss befinden sich zwei jeweils mit Duschen ausgestattete Bäder, von denen eins auch eine Badewanne bereit hält, und 3 Schlaf-, Kinder-, Arbeits und/ oder Gästezimmer.

Im Kellergeschoss gibt es einen voll zu Wohnzwecken nutzbaren Hobbyraum, einen ebenfalls voll zu Wohnzwecken nutzbaren Büroraum sowie 2 weitere Funktionsräume für Technik, Wäsche und Abstellmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch den im Preis bereits enthaltenen Außen-Stellplatz direkt am Haus und die Möglichkeit, eine Einzel-Garage extra zu erwerben.

Eigennutz ist nach Absprache möglich, bitte beachten Sie aber, dass die Immobilie momentan noch vermietet ist.

Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing

## Detalles de los servicios

Modernes Reiheneckhaus des Jahres 2003

- Doppelt verglaste Fenster
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Umrüstung der Heizungsanlage auf Wärmepumpe in Verbindung mit PV-Anlage möglich
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder, jeweils mit Dusche, 1 Badewanne
- Separate Küche mit Speisekammer
- Großer Wohn-/ Essbereich
- zu Wohnzwecken nutzbarer Hobbyraum (hälftig zur Wohnfläche gerechnet)
- zu Wohnzwecken nutzbarer Büroraum (hälftig zur Wohnfläche gerechnet)
- Terrasse mit Überdachung und Verschattung
- Privatgarten
- Außen-Stellplatz
- Einzelgarage (extra zu erwerben)

**Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 66.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25286119 - 85586 Poing

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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