Poing

Modernes Reiheneckhaus mit perfekter Raumaufteilung

??????? ????????: 25286119

???? ??????: 899.000 EUR • ?????????: ca. 133 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 286 m²

??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

?? ??? ?????

??????? ????????	25286119
?????????	ca. 133 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2003
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????, 25000 EUR (??????)

???? ??????	899.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.07.2035
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	66.90 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2003

??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

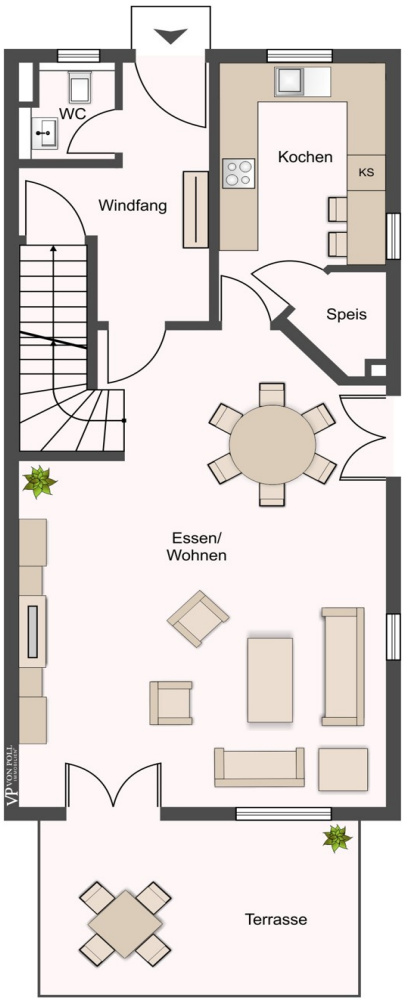
?? ???????

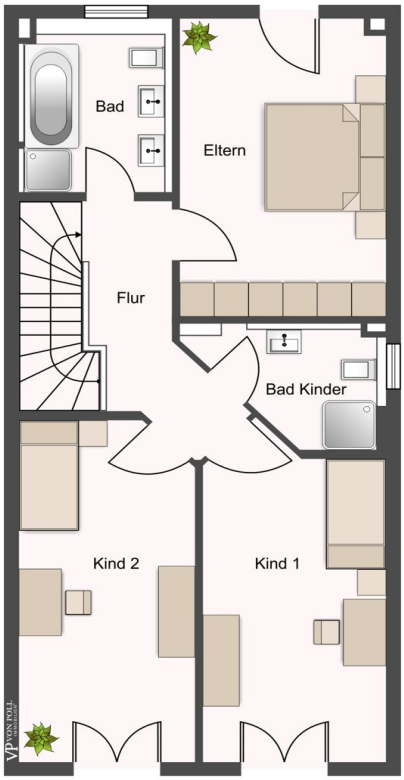
??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

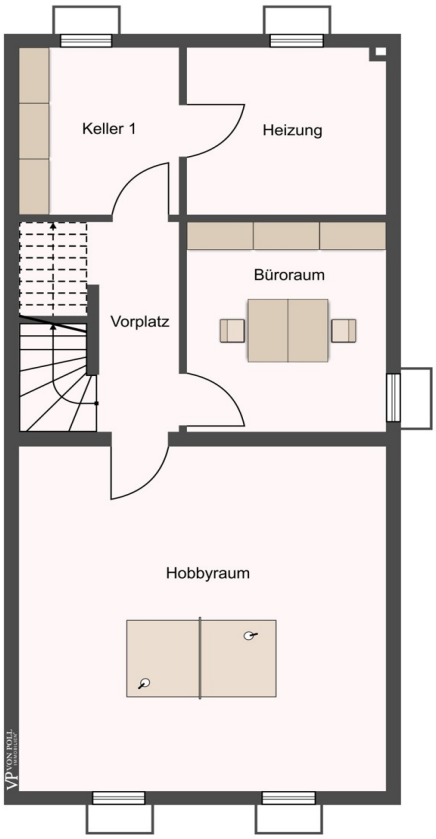
?? ???????

??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

??????




Bad
Eltern
Flur
Bad Kinder
Kind 2
Kind 1


Keller 1
Heizung
Büroraum
Vorplatz
Hobbyraum

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

????????????? ??? ???????

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)

??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

??? ??? ??? ?????????

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 "Nuller-Jahren" 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 Einkaufmöglichkeiten, 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 Badesee und nicht zuletzt der in seiner Form einzigartige Poinger Wildpark.

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

??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 66.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ????????: 25286119 - 85586 Poing

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten
Tel.: +49 8106 – 30 62 100
E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com