

Pliening

# Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

*Codice oggetto: 26094002*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106,66 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26094002
Superficie netta	ca. 106,66 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	114.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## La proprietà



Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## La proprietà



Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## La proprietà



Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## La proprietà



Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## La proprietà



Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## La proprietà



Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## La proprietà



Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## La proprietà



Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## La proprietà



Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## Una prima impressione

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!

Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26094002 - 85652 Pliening

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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