Poing

# BAUBEGINN ERFOLGT: Feine Wohnqualität auf 146 m² : Doppelhaushälfte 9 mit Energiewert A und PV inklusive!

***Objektnummer: 25286101***

**KAUFPREIS:** 1.189.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 114,16 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 185 m²

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25286101 |
| Wohnfläche | ca. 114,16 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2025 |
| Stellplatz | 3 x Duplex, 31300 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.189.900 EUR |
| Haus | Doppelhaushälfte |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 51 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 06.05.2034 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 45.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2025 |

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

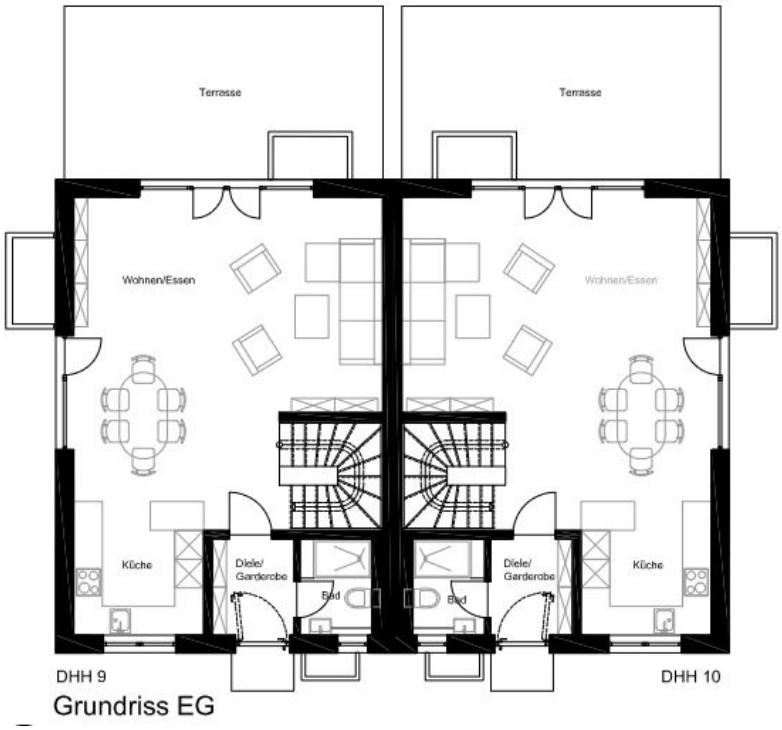
# Die Immobilie

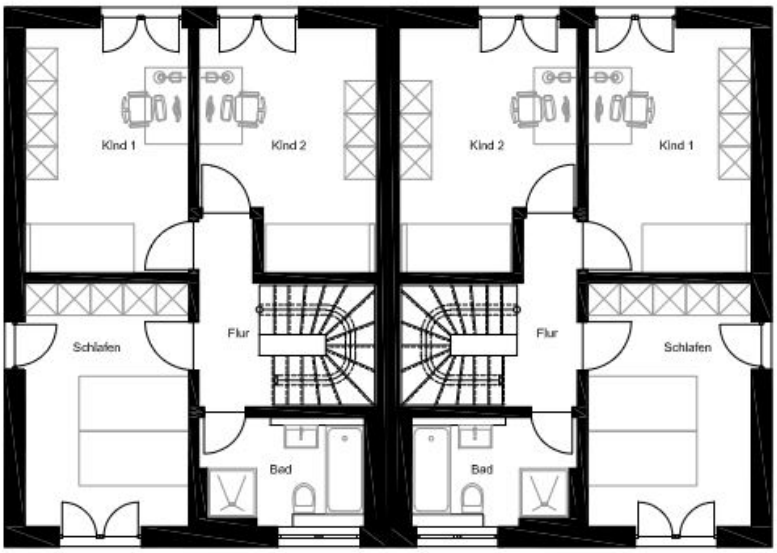
**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

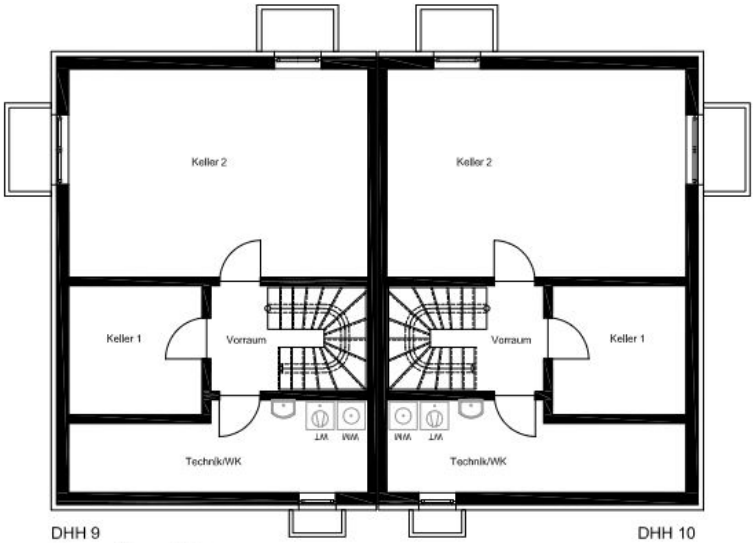
# Grundrisse






DHH 9 DHH 10

Grundriss OG




DHH 9 DHH 10

Grundriss UG

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Ein erster Eindruck

Energie-Effizienzklasse A!

Top-energetische Doppelhaushälfte (Wohn-/ Nutzfläche: 165,50 m²) mit herausragenden Dämmungseigenschaften, 3-fach-Verglasung und Fernwärmeanschluss mit einem Endenergiebedarf von 45,40 kWh/(m2*a) sowie Photovoltaik auf dem Dach!

Wir freuen uns, Ihnen diese eindrucksvoll kompakte Immobilie mit ausreichend Platz für die Familie, Hobby, Freunde und Beruf in herausragend guter Wohnlage von Poing anbieten zu können.

Architektonisch wertvoll, mit außergewöhnlichen Details und modernster Technik - dieses Anwesen steht für Geschmack und Stil. Der Bauherr ist sehr erfahren und hat das Haus nach seinen eigenen Überzeugungen energetisch äußerst sparsam geplant.

Das Erdgeschoss gefällt mit puristisch-eleganter Ästhetik und durchdachter Raumplanung. In dieser Etage befinden sich der groß dimensionierte Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten, ein Arbeits-/ Kinder-/ oder Gäste-Zimmer sowie das Gäste-Bad mit Dusche. Über die innen liegende Treppe gelangt man ins Obergeschoss zu drei Schlafräumen und dem Hauptbad mit Badewanne und Dusche sowie einem weiteren Bad mit Badewanne.

Im vollwertigen Kellergeschoss stehen eine Waschküche, der Technikraum mit großzügigen Abstellmöglichkeiten und ein voll zu Wohnzwecken nutzbarer, 28,92 m² großer Hobbyraum (Keller 2 im Grundriss) mit Fussbodenheizung zur Verfügung.

Die ansprechende, durchdachte Gestaltung der Außenanlagen und nicht zuletzt die PV-Anlage mit einer Leistung von 6 kW "Peak" runden das Angebot ab und sind im Preis bereits inbegriffen. Drei Stellplätze in einer Triplex-Garagen-Einheit sind zusätzlich zu erwerben, wobei der oberste Stellplatz immer die Anmutung eines "normalen" Außenstellplatzes hat - die anderen Stellplätze sind unterirdisch, es gibt also keinen zusätzlichen Baukörper. Bodenbeläge und Fliesen kann der Käufer im vorgegebenen Rahmen selbst auswählen.

Gerne beraten wir in einem persönlichen Gespräch.

Übersicht des gesamten Neubauprojektes:

1. DHH 1: 250,29 m² Grund - Wohnfläche: 126,82 m² - Wohn-/ Nutzfläche: 184,21 m² - Preis 1.349.900 Euro zzgl. 31.300 Euro pro Stellplatz - Lage: Süd/ West

2. DHH 2: 219,72 m² Grund - Wohnfläche: 127,34 m² - Wohn-/ Nutzfläche: 187,55 m² - Preis 1.199.900 Euro zzgl. 31.300 Euro pro Stellplatz - Lage: Süd/ Ost

3. DHH 3: verkauft!

4. DHH 4: 252,58 m² Grund - Wohnfläche: 126,82 m² - Wohn-/ Nutzfläche: 184,21 m² - Preis 1.249.900 Euro zzgl. 31.300 Euro pro Stellplatz - Lage: Süd/ Ost

5. DHH 5: 246,69 m² Grund - Wohnfläche: 117,64 m² - Wohn-/ Nutzfläche: 170,23 m² - Preis 1.099.900 Euro zzgl. 31.300 Euro pro Stellplatz - Lage: Nord/ West

6. DHH 6: 236,78 m² Grund - Wohnfläche: 117,64 m² - Wohn-/ Nutzfläche: 170,23 m² - Preis 1.199.900 Euro zzgl. 31.300 Euro pro Stellplatz - Lage: Süd/ West

7. DHH 7: 203,38 m² Grund - Wohnfläche: 114,49 m² - Wohn-/ Nutzfläche: 166,18 m² - Preis 1.189.900 Euro zzgl. 31.300 Euro pro Stellplatz - Lage: Süd/ West

8. DHH 8: 202,30 m² Grund - Wohnfläche: 114,49 m² - Wohn-/ Nutzfläche: 166,18 m² - Preis 999.900 Euro zzgl. 31.300 Euro pro Stellplatz - Lage: Süd/ Ost

9. DHH 9: 185,19 m² Grund - Wohnfläche: 114,16 m² - Wohn-/ Nutzfläche: 165,50 m² - Preis 1.189.900 Euro zzgl. 31.300 Euro pro Stellplatz - Lage: Süd/ West

10. DHH 10: 201,63 m² Grund - Wohnfläche: 114,16 m² - Wohn-/ Nutzfläche: 165,50 m² - Preis 1.249.900 Euro zzgl. 31.300 Euro pro Stellplatz - Lage: Nord/ West

11. Frei stehendes EFH: 253,12 m² Grund - Wohnfläche: 123,10 m² - Wohn-/ Nutzfläche: 174,21 m² - Preis 1.449.900 Euro zzgl. 31.300 Euro pro Stellplatz - Lage: Süd/ West

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Ausstattung und Details

Ausstattungs-Highlights DHH 9: Wohn-/ Nutzfläche 165,50 m², Grundstück 185,19 m²
* Niedrig-Energiehaus mit nur 45,40 kWh/(m2*a)
* PV-Anlage mit Überschusseinspeisung und 6 kW "Peak"
* 2 Bäder
* Deckenspots in Bädern und Flur
* Alle Rollläden elektrisch betrieben
* Raffstores im EG
* Außenwände massiver Ziegelstein
* Fenster in Dreifachverglasung (UG 0,6 W/m²K)
* Fernwärme mit Fußbodenheizung
* Großformatige Fliesen, frei platzierbar
* Parkett in allen nicht gefliesten Räumen
* Voll-Keller mit 2,40 Meter Deckenhöhe, Hobbyraum mit Fussbodenheizung
* 3 zusätzlich zu erwerbene Stellplätze á 29.980 Euro
* Folgende Außenanlagen sind im Preis bereits enthalten: Zäune, Terrassen, Rasenanlage, Pflasterung, Zuwegung, Briefkästen, Müllplätze

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Alles zum Standort

Sie werden sich sehr wohl fühlen!

Die Häuser selbst werden auf einer der letzten attraktiven Freiflächen an der Kiebitzstraße in der Gemeinde Poing in unmittelbarer Nähe der nördlich ans Baugebiet angrenzenden Natur-Oase errichtet. Diese Lage zeichnet sich insbesondere durch eine perfekte Infrastruktur, eine sehr familien-freundliche Nachbarschaft und komfortable Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie den S-Bahnhof Poing und zahlreiche Buslinien, aber auch Autobahnen (A94 und A99) sowie Fernstraßen aus. In die Landeshauptstadt München gelangen Sie in gut 20 - 25 Minuten.

In fußläufiger Umgebung erreichen Sie ...

... folgende Einkaufsmöglichkeiten:
+ EDEKA Pfeilstetter
+ Hofladen Burgarthof
+ Getränke Widmann
+ DM Drogerie Markt
+ "CityCenter Poing" mit Supermarkt, Discounter, Drogerie aber auch Schuh- und Bekleidungsgeschäfte, sowie einem Friseur und unterschiedlichen Ärzten

... folgende Freizeitmöglichkeiten:
+ Badesee Poing, der Bergfeldsee
+ mehrere Spielplätze, u.a. mit Trampolin
+ Naturlehrpfad
+ Skateranlage Bergfeldpark
+ Bolzplatz und Fitness Park

... folgende Bildungsangebote:
+ Kinderland Seewinkel
+ KiTa Familienzentrum
+ Kinderland Sudetenstr.
+ Grundschule Poing am Bergfeld
+ Anni-Pickert-Grund- und Mittelschule
+ Dominik-Brunner-Realschule
+ Gymnasium Poing in Planung (aktuell besuchen Poinger Kinder das Gymnasium in Markt Schwaben)

... folgende Restaurants:
+ Wirtshaus zur Poinger Einkehr
+ Osteria del Parco
+ Plathong Thai
+ Café Mainstreet
+ Eisdiele San Marco

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, genau so lang benötigen Sie zum Flughafen München. Überhaupt ist die Verkehrsinfrastruktur als nahezu perfekt zu bezeichnen, da sowohl der öffentliche Nahverkehr mit dem S-Bahnhof Poing und zahlreichen Buslinien auftrumpft, als auch die Autobahnen A94 und A99 sowie zahlreiche Fernstraßen schnell zu erreichen sind.

Sie werden sowohl die überragende Mikrolage als auch die Anbindung an München und die Bayerische Bergwelt für sich und Ihre Familie sehr zu schätzen wissen!

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 45.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

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.

**Objektnummer: 25286101 - 85586 Poing**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com