Pliening

Großzügiges Zuhause für eine oder mehrere Generationen in Pliening, vor den Toren Münchens

Objektnummer: 26236033



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 547 m²

Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

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

Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Auf einen Blick

Objektnummer	26236033
Wohnfläche	ca. 249 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	42.84 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Die Immobilie





Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

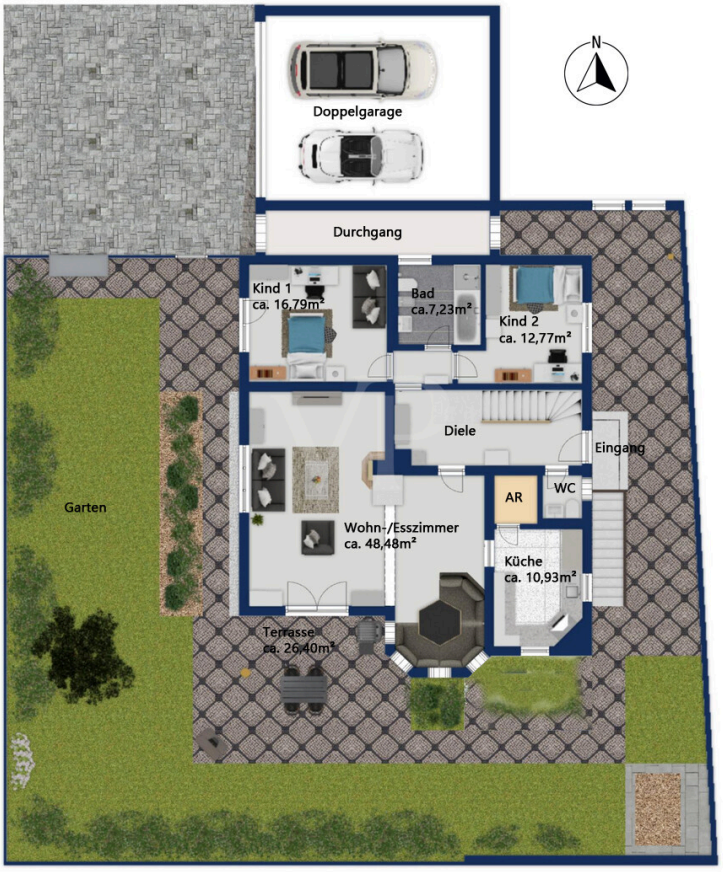
Die Immobilie



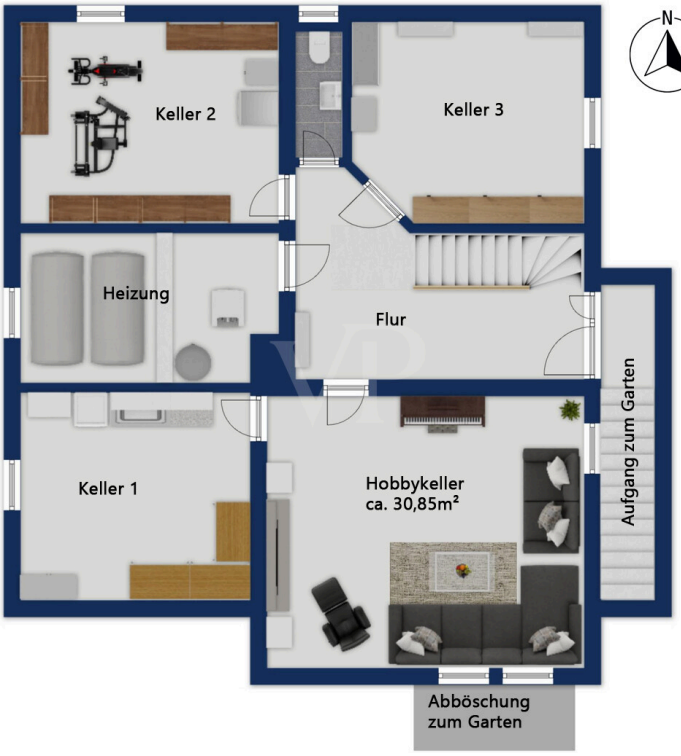


Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Grundrisse







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: 26236033 - 85652 Pliening

Ein erster Eindruck

In ruhiger und naturnaher Lage von Pliening erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit viel Charme und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Das großzügige Raumangebot, die wohnliche Gestaltung und das grüne Umfeld schaffen ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Der geräumige Eingangsbereich führt in das offene Wohn-Esszimmer, das den Mittelpunkt des Hauses bildet. Große Holzfenster sorgen für viel Tageslicht und schöne Ausblicke in den Garten. Sichtbare Holzbalken und ein stilvoller Kamin verleihen dem Raum eine warme, behagliche Atmosphäre. Terrasse und Garten schließen direkt an und erweitern den Wohnbereich nach draußen. Die angrenzende Küche mit Nebenraum ist funktional eingebunden und bietet ebenfalls einen schönen Blick ins Grüne.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein dazwischenliegendes Badezimmer sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene. Eines der Zimmer verfügt über direkten Gartenzugang.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Eine kleine Galerie führt in das großzügige Studio mit Balkonzugang. Bereits vorhandene Küchenanschlüsse eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Dadurch eignet sich die Immobilie neben der klassischen Nutzung als Einfamilienhaus auch für Mehrgenerationenwohnen oder ein separates Wohnkonzept.

Das Untergeschoss bietet ebenfalls viel Platz. Ein großzügiger Hobbybereich mit angrenzender Erweiterungsfläche, zwei weitere Kellerräume sowie ein zusätzliches WC schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Praktisch ist zudem der direkte Zugang vom Keller in den Garten.

Terrasse und Garten unterstreichen den ruhigen Charakter der Immobilie und laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine Doppelgarage sowie zwei davorliegende Stellplätze komplettieren das Angebot und sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Zuhause bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26236033 - 85652 Pliening

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com