Pliening

Viel Raum zum Leben – ein Zuhause für Generationen vor den Toren Münchens

Objektnummer: 26236038



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 547 m²

Objektnummer: 26236038 - 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: 26236038 - 85652 Pliening

Auf einen Blick

Objektnummer	26236038
Wohnfläche	ca. 249 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	895.000 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: 26236038 - 85652 Pliening

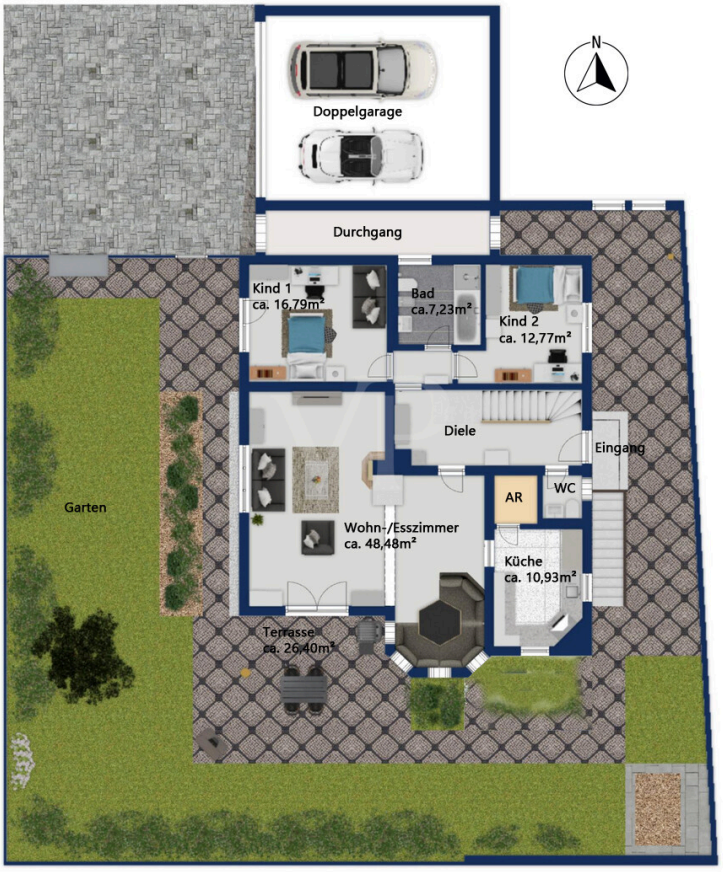
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.11.2035
Befeuerung	Öl

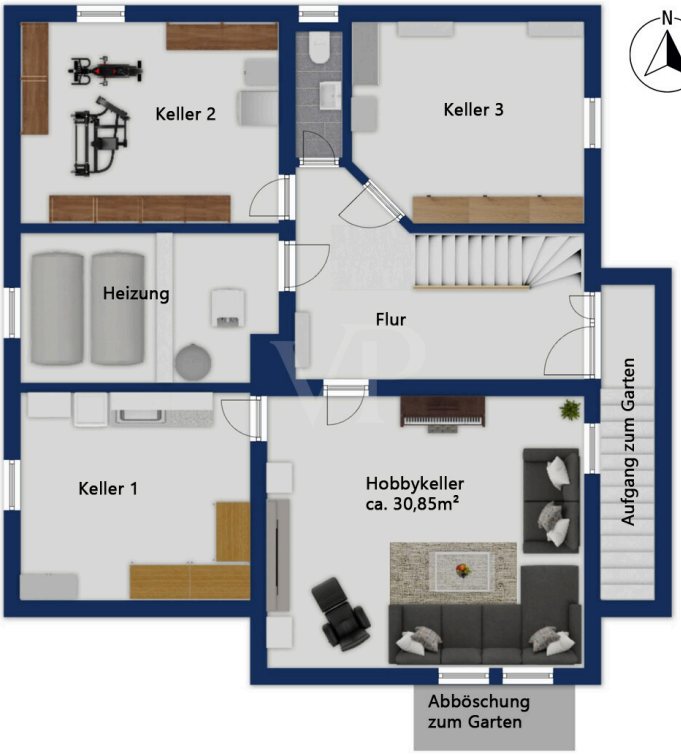
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	42.84 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26236038 - 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: 26236038 - 85652 Pliening

Ein erster Eindruck

In ruhiger, naturnaher Lage von Pliening präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus als ein Ort zum Wohlfühlen. Ein durchdachtes Raumkonzept, helle Wohnbereiche und der schöne Blick ins Grüne verleihen der Immobilie ihren besonderen Charakter. Hier finden Familien ebenso wie mehrere Generationen viel Platz, um ihre individuellen Wohnwünsche zu verwirklichen.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich übergeht. Dieser bildet das Herzstück des Hauses und begeistert mit großen Holzfenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und den Blick in den Garten freigeben. Sichtbare Holzbalken und ein stilvoller Kamin sorgen für eine warme, gemütliche Wohnatmosphäre. Die direkt angrenzende Terrasse verbindet den Wohnbereich harmonisch mit dem Garten und lädt dazu ein, schöne Stunden im Freien zu verbringen. Die Küche mit praktischem Nebenraum fügt sich angenehm in das Raumkonzept ein und bietet ebenfalls einen Blick ins Grüne.

Zwei weitere Zimmer im Erdgeschoss eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene. Besonders schön ist der direkte Zugang zum Garten von einem der Zimmer aus.

Im Obergeschoss empfängt Sie eine kleine Galerie, von der aus Sie das lichtdurchflutete Studio mit Zugang zum Balkon erreichen. Der offen gestaltete Bereich bietet viel Raum für persönliche Wohnideen. Bereits vorhandene Küchenanschlüsse ermöglichen eine flexible Nutzung und machen das Haus auch für ein generationenübergreifendes Wohnkonzept interessant.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem vielseitigen Platzangebot. Ein geräumiger Hobbybereich mit angrenzender Erweiterungsfläche, zwei zusätzliche Kellerräume und ein separates WC bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Hobbys und Stauraum. Der direkte Zugang zum Garten ist dabei ein weiterer praktischer Vorteil.

Eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze davor runden dieses attraktive Angebot ab und sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Ein Zuhause mit Charme, viel Raum und zahlreichen Möglichkeiten, das sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten lässt.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26236038 - 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: 26236038 - 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: 26236038 - 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: 26236038 - 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