

Familienraum – Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit eingewachsenem Garten

85586 Poing b München, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 201390



Wohnfläche ca.: **174 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.090.000 EUR**



Familienraum – Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit eingewachsenem Garten

Objekt ID	201390
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Römerstr. 21 b 85586 Poing b München Bayern
Wohnfläche ca.	174 m ²
Nutzfläche ca.	51 m ²
Grundstück ca.	338 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1996
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garage	1 Stellplatz
Carport	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Garage, Kamin, Offene Küche, Rollladen, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % des Gesamtkaufpreises 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt., verdient bei Vertragsabschluss und zahlbar durch den Käufer.



Kaufpreis

1.090.000 EUR



Objektbeschreibung

Die jetzigen Eigentümer bewohnen und pflegen das Haus seit dem Erstbezug in 1998. Ein außergewöhnlicher Grundriss für Wohnen und Arbeiten und ein helles Wohlfühlambiente prägen diesen großzügigen Familientraum. Das Haus bietet eine Wohn/Nutzfläche über ca. 225 m². Die Doppelhaushälfte umfasst einen großzügigen, sonnendurchfluteten Wohn-/Essbereich mit bodentiefer Fensterfront/Wintergartenerker, eine anliegende offene Küche mit EBK, 3 Schlafzimmern und Familienbad im OG und ein großes Dachstudio mit Duschbad. Der Hobbyraum im Keller mit Lichtgraben, der Heiz/Waschraum und ein Lagerkeller runden das Raumangebot ab. Die überdachte Terrasse bietet zusammen mit dem sonnigen Garten den perfekten Platz zum Entspannen. Bei der angegebenen Wohnfläche sind der Hobbyraum, die Terrasse und die Balkone mit der halben Fläche angerechnet. Das Grundstück ist nach WEG aufgeteilt, jede Doppelhaushälfte verfügt über eigene Anschlüsse. Unterhalt und Änderungen am Sondereigentum und Sondernutzungsrecht sind weitgehend Sache der jeweiligen Eigentümer. Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von ca. 685 m², die zum Haus gehörende Gartenfläche (Sondernutzung) hat ca. 160 m².

Onlinebesichtigung! - Bitte nutzen Sie vorab den 360 ° Rundgang durchs Haus mit folgendem Link:

https://360-grad-aufnahmen.de/images/360/aufnahmen/lanzl_12/

Ausstattung

- + 1a Baumeisterqualität
- + baubiologisch gebaut
- + sehr gepflegtes Objekt
- + großzügiger Grundriss
- + Holzofen-Kamin im Wohnen
- + offene Küche zum Wohnen
- + EBK mit hochwertigen Geräten (2015)
- + breite massive Naturstein-Treppen (Potecino weiß)
- + weiße Kunststofffenster
- + Erker/Wintergarten - bodentiefe Fensterfront (Essplatz)
- + weiße Fliesen im EG
- + Rollläden (außer Erker)
- + Fußbodenheizung
- + Fußbodenheizung Hobbyraum
- + Bad mit Wanne, Dusche und Fenster im OG
- + Duschbad mit Dachflächenfenster im DG
- + Doppelwaschbecken
- + Süd-Balkon Eltern im OG
- + Ost-Balkon im DG
- + 3 Zimmer im OG
- + Dachstudio Schlafen und Wohnen mit Duschbad
- + Sichtbalken DG
- + Keller gefliest
- + Hobbyraum mit großen Fenstern im UG
- + Lichtgraben Hobbyraum
- + Heiz- und Waschraum mit Waschbecken im UG
- + großer zusätzlicher Kellerraum
- + eingewachsener Garten



- + Süd und Ost-Terrassen
- + gepflasterte Terrasse
- + Terrassen-Überdachung pulverbeschichtet Alu und Glas
- + Gartenhaus
- + Garten eingezäunt
- + Gartentüre
- + Gartenwasseranschluss
- + überdachter Eingangsbereich
- + Müllhäuschen
- + Einzelgarage
- + elektr. Garagentor
- + Seitenzugang Garage
- + Spitzboden über Garage
- + Carport
- + Stellplatz vor der Garage
- + Kabelanschluss
- + Telekom bis zu 175 MBit/s verfügbar
- + Kabel-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s verfügbar

Sonstiges

Wir vereinbaren gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin, senden Sie uns gleich direkt aus dem Angebot eine schriftliche Anfrage.

Alle Angaben zu diesem Objekt haben wir vom Eigentümer erhalten und wurden nicht von uns geprüft, eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass die Weitergabe dieses Angebotes nur mit unserer schriftlichen Bestätigung zulässig ist und eine Provisionspflicht des Weitergebenden entsteht. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Maklerprovision: 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt., verdient bei Vertragsabschluss und zahlbar durch den Käufer.

Zum Objekt anrechenbare Grundflächen: Haus ca. 77,7 m², Garten ca. 160 m², Garage ca. 18 m², Stellplatz ca. 13 m², Gemeinschaftsfläche 1/2 Anteil ca. 70 m², Gesamt ca. 339 m².

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	06.07.2022
Gültig bis	06.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² ·a)





Lage

Die großzügige Doppelhaushälfte ist in Poing Süd in ruhiger Lage und gewachsenen Umfeld gelegen. Bis zur S-Bahnstation Poing und zum neuen Ortszentrum sind es ca. 4 Minuten zu Fuß. Die Gemeinde Poing liegt ca. 15 km vor den Toren Münchens und ist eine lebhafte junge Gemeinde mit ca. 17.000 Einwohnern. Poing hat mit seiner hervorragenden sozialen Infrastruktur für Familien jeden Alters viel zu bieten. Durch die örtlichen Vereine und Initiativen sind viele reichhaltige kulturelle, sportliche und gesellschaftliche Angebote vorhanden. Das neue Ortszentrum Poings verbindet Alt-Poing mit dem neuen Ortsteil 'Am Bergfeld'. Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich bequem am Ort erledigen. Zahlreiche Ärzte stellen die gesundheitliche Versorgung sicher. In der Gemeinde gibt es vielfältige und moderne Sportanlagen, der Wildpark Poing und der Ebersberger Forst bieten sich zudem für Ausflüge an. Das große Angebot an Kindergärten, Kinderhorte und Kinderkrippen verschiedener Träger sind der Traum jeder Familie. Drei Grundschulen, eine Mittelschule, eine Förderschule und eine Realschule sind direkt vor Ort. Das nächste Gymnasium ist nur eine S-Bahnstation entfernt. Ca. 5.500 interessante Arbeitsplätze bei den Poinger Gewerbebetrieben bieten eine gute Chance für wohnortnahes Arbeiten. Über die A94 gelangt man in ca. 20 Minuten direkt nach München. Mit der S-Bahn erreicht man die Innenstadt in 25 Minuten. Zum Flughafen fährt man ca. 30 Minuten.





DDH mit schönem Garten



Wohnen mit Kamin



Wohnen mit Kamin



Wohnen und Essen



Wohnen mit Kamin



Eltern





Eltern



Kind



Kind



Studio



Studio



Studio Schlafen





Hobby Büro



Familienbad



offene Küche



Küche mit EBK



Eingang



Diele OG





Familienbad



Duschbad im DG



GästeWC



Terrassenansicht



überdachte Terrasse



Garten





Hauseingang



LANZL | L
IMMOBILIEN

Wir vermieten oder verkaufen Ihre Immobilien

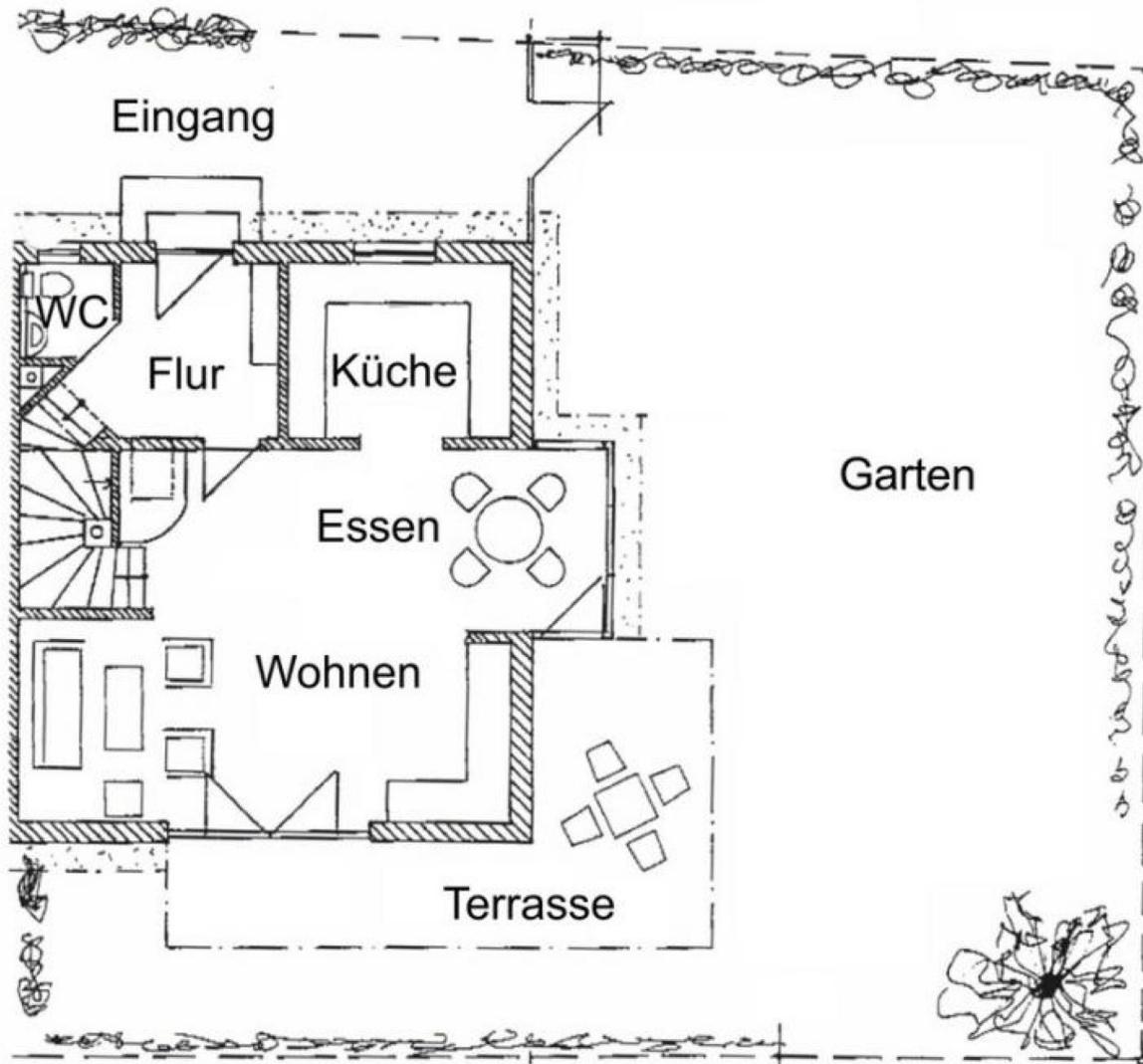
www.lanzl-immobilien.de

Lanzl Immobilien



Grundriss

Grundriss_EG

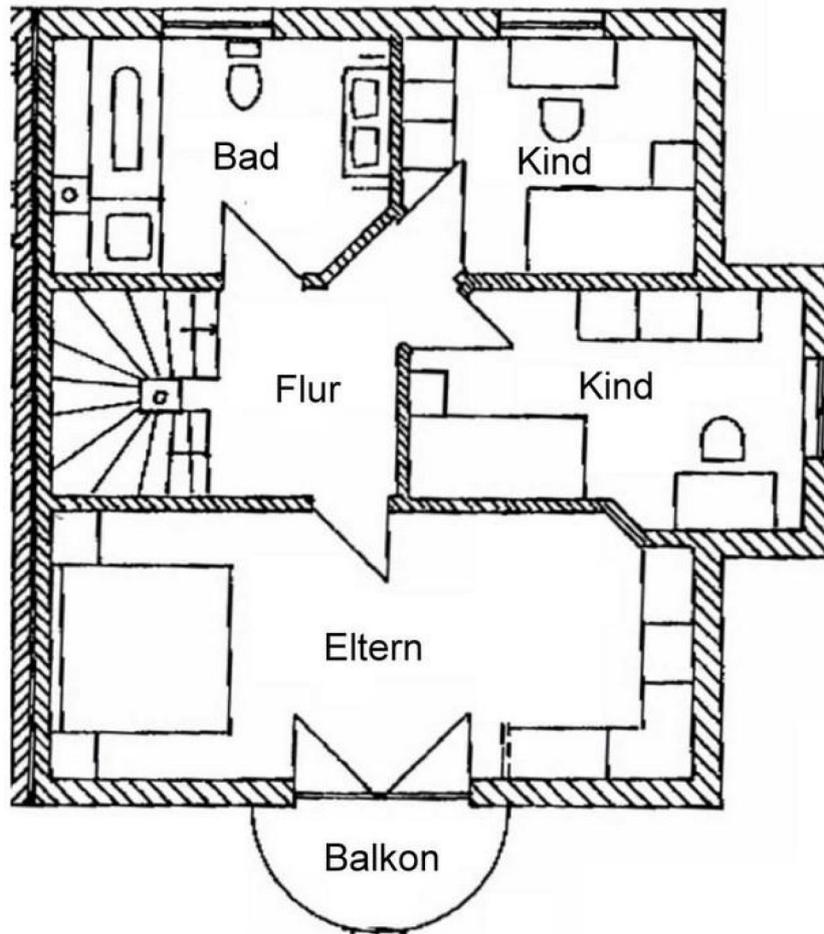


Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss_OG

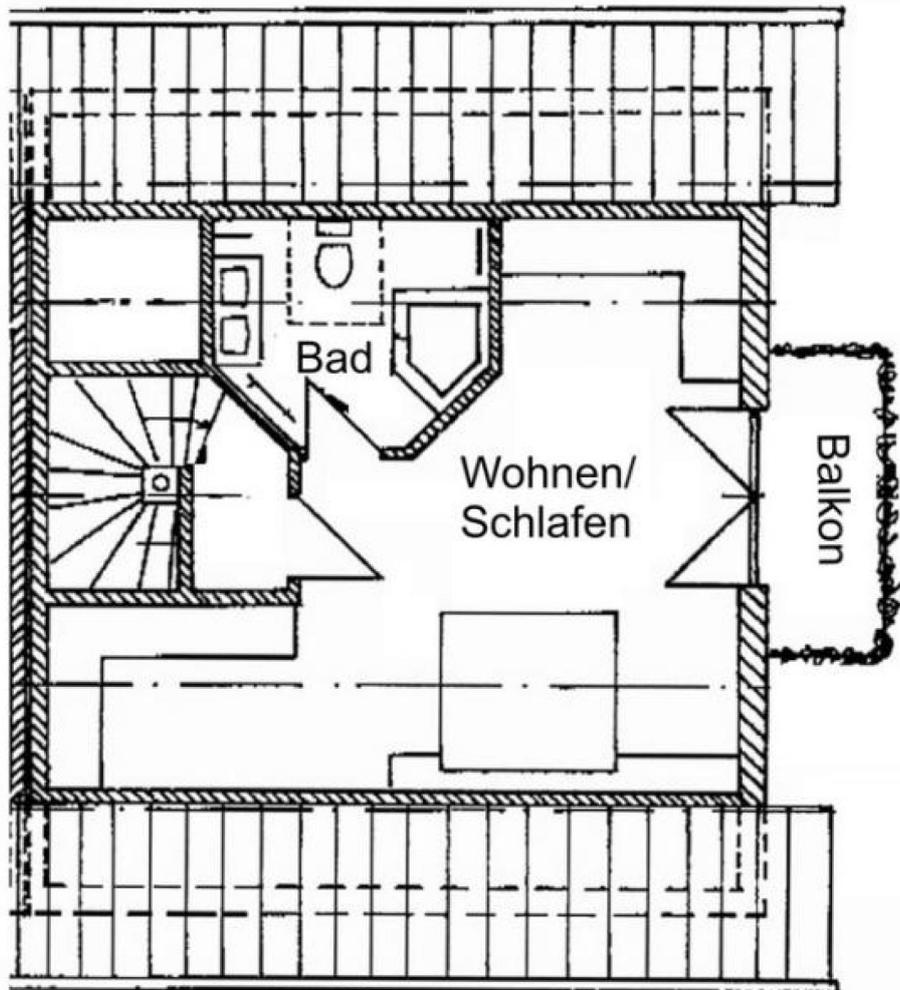


Obergeschoss



Grundriss

Grundriss_DG

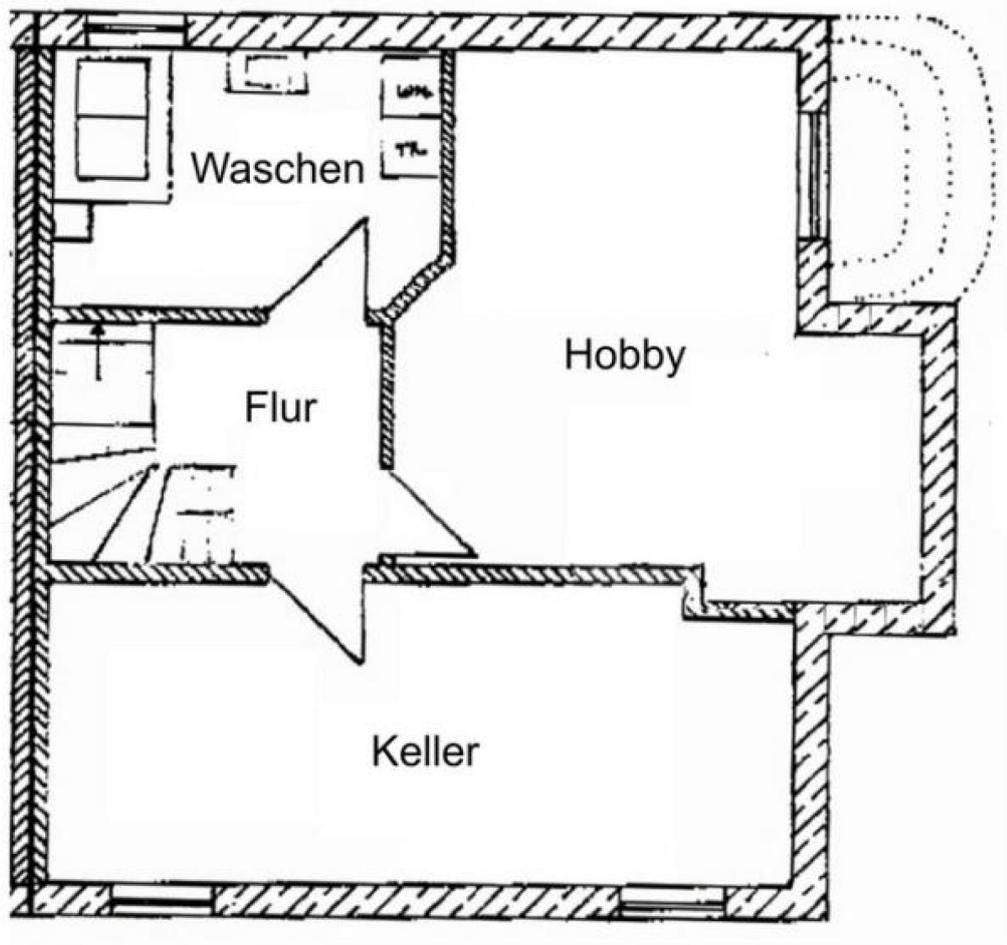


Dachgeschoss



Grundriss

Grundriss_UG



Untergeschoss

