

Perfekte Lage am Park – sonnige 3 Zi.-Wohnung mit EBK

85586 Poing, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 113005



Wohnfläche ca.: **78,70 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **457.000 EUR**



Perfekte Lage am Park – sonnige 3 Zi.-Wohnung mit EBK

Objekt ID	113005
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Böhmerwaldstraße 26 85586 Poing Bayern
Etage	1
Etagen im Haus	2
Lage im Gebäude	hinten hinten
Wohnfläche ca.	78,70 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2004
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	7.500 EUR (Anzahl: 1)
Tiefgaragenstellplatz	25.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Einbauküche, Fahrradraum, Rollladen, Separates WC, Tageslichtbad, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % des Kaufpreises 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt., verdient bei Vertragsabschluss und zahlbar durch den Käufer.
Hausgeld	297,16 EUR



Kaufpreis

457.000 EUR



Objektbeschreibung

Direkt am weitläufigen Bergfeldpark liegt der moderne Wohnpark "Fantasie" mit grüner Gartenhofanlage. Das Haus ist sehr ruhig und die Nachbarschaft sehr harmonisch, die Bewohner sind meist auch Eigentümer. Die sonnige 3 Zimmer Wohnung liegt im 1. OG und ist über ein sehr gepflegtes Treppenhaus (ohne Lift) erreichbar. Über die Diele, die das Wohnzimmer, die Schlafräume, das Bad und das Gäste-WC, betreten Sie die komfortable Wohnung. Vom hellen Wohnzimmer erreichen Sie die abgeschlossene Küche mit EBK. Der Süd-Balkon ist über das Wohnzimmer, das Kinderzimmer oder die Küche zugänglich. Die praktische Küche ist mit einer Einbauküche (4.500 €) ausgestattet. Im geschmackvollen Bad mit Badewanne und Fenster ist ein Anschluss für die Waschmaschine vorhanden. Die Diele bietet Platz für Garderobe und kleinen Schuhschrank. Ein Kellerabteil, ein zusätzlicher beheizbarer Hobbyraum (im UG 21.000 €), ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz (25.000 €) und ein Außenstellplatz (7.500 €) gehören zur Wohnung. Gemeinschaftlich werden Trockenraum und Fahrradraum genutzt. Ein Hausmeisterservice ist für die Pflege der Wohnanlage verantwortlich. Die Wohnfläche hat der Bauträger mit 78,7 m² angegeben, dabei wurde der Balkon mit seiner Fläche zu ½ angerechnet. Das aktuelle mtl. Wohngeld mit Heizkosten beträgt ca. 297 €, der auf die Wohnung entfallende Rücklagenanteil ist ca. 7.823 €.

Der Gesamtkaufpreis inkl. Einbauküche, Hobbyraum, ein TG-Stellplatz und ein Aussen-Stellplatz beträgt 515.000,00 €

Onlinebesichtigung! - Bitte nutzen Sie vorab den 360 ° Rundgang durch die Wohnung mit folgendem Link, einfach kopieren und öffnen:

https://360-grad-aufnahmen.de/images/360/aufnahmen/lanzl_28/

WhgNr.9KeNr.9HoNr.42TGNr.62Auß6vRWEG31RL218500

Ausstattung

- + sonniges Wohnen
- + direkte Parklage
- + Ziegelbauweise
- + Parkettböden im Wohnen und Schlafräumen
- + geflieste Diele
- + Rollläden
- + Einbauküche mit Elektrogeräten (4.500 €)
- + weiße Kunststofffenster
- + Bad mit Fenster und Badewanne
- + Handtuchheizkörper
- + Waschmaschinenanschluss im Bad
- + Zugang zum Süd-Balkon vom Wohnen, Kind und Küche
- + Glas-Teilüberdachung auf Balkon
- + zusätzlicher beheizbarer Hobbyraum mit großem Fenster und Internet-Zugang (21.000 €)
- + Kellerabteil mit Stromanschluss
- + helles gemein. Treppenhaus mit Granitfußboden
- + Waschraum im Keller
- + Fahrradraum
- + ein abgeschlossener TG-Stellplatz (25.000 €)
- + ein Außen-Stellplatz (7.500 €)



- + geschützter Innenhof
- + Spielplatz im Hof
- + Hausmeister- und Treppenreinigungsdienst
- + Internet - Telekom bis 175 Mbit/s möglich
- + Kabelanschluss, Kabel-Internet bis 1000 MBit/s möglich

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.

Der Gesamtkaufpreis inkl. Einbauküche, Hobbyraum, ein TG-Stellplatz und ein Aussen-Stellplatz beträgt 515.000,00 €

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	13.03.2018
Gültig bis	12.03.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Die sonnige 3 Zimmer Wohnung ist in sehr ruhiger Lage direkt am Poinger Park am Bergfeld gelegen. Die Wohnung ist mit den Fenstern und den Hauptterrasse nach Süden und Westen sowie nach Norden mit Parkblick ausgerichtet. Bis zur S-Bahnstation Poing und zum neuen Ortszentrum sind es ca. 6 Minuten mit dem Auto. Die Gemeinde Poing liegt ca. 15 km vor den Toren Münchens und ist eine lebhaft junge Gemeinde mit derzeit 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. 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 jungen Familie. Zwei Grundschulen, eine Mittelschule, eine Förderschule und eine Realschule sind direkt vor Ort. Das 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.





Balkonansicht



Wohnen



Wohnen



Essen und Wohnen



Essen und Wohnen



Schlafen





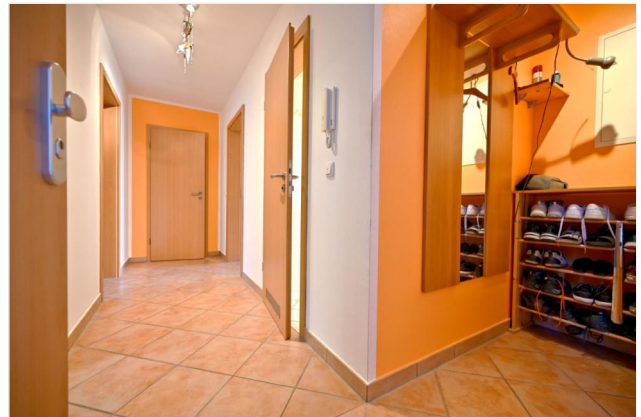
Kind oder Büro



Küche mit EBK



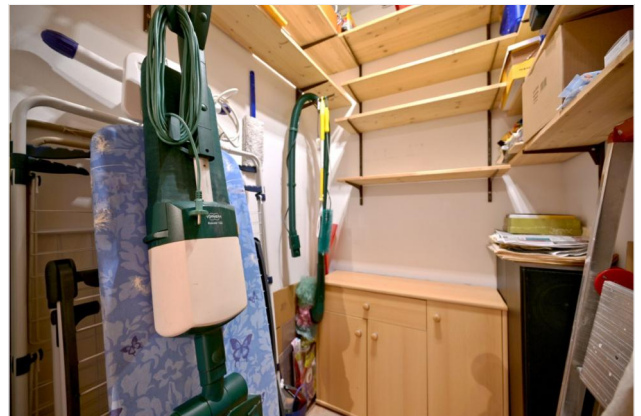
EBK ohne Kühlschrank



Eingang und Diele



Garderobe



Abstellraum





Bad mit Fenster



GästeWC



Süd-Balkon



geschützter Süd-Balkon



Süd-Balkon



Balkon Ausblick





abschließbarer TG-Stellplatz Nr.62



Aussenstellplatz



Hauseingang



Wohnen am Park



Wohnen am Park



beheizbarer Hobbyraum





Lanzl Immobilien



Grundriss

Grundriss 1.OG



WOHNUNG NR. 9		
Haus 2	Wfl.	nb.Fl.
Wohnen/Essen	22,3 m ²	22,3 m ²
Schlafen	14,8 m ²	14,8 m ²
Kind	11,5 m ²	11,5 m ²
Kochen	7,2 m ²	7,2 m ²
Flur	7,8 m ²	7,8 m ²
Abstellfläche	2,0 m ²	2,0 m ²
Bad	6,1 m ²	6,1 m ²
WC	2,0 m ²	2,0 m ²
Balkon zu 1/2	5,0 m ²	10,0 m ²
Summe	78,7 m ²	83,7 m ²

