

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Polling

### Traumhaftes Zweifamilienhaus 4 + 5 Zimmer mit Dachterrasse und Bergblick



Objekt-Nr. **OM-289675**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.339.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralf Huber  
Telefon: 0171 1424282

Steinbruchstr. 1  
82398 Polling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	31.10.2024
Grundstücksfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	246,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaus West mit zwei Wohnungen

EG + UG 4 Zimmer 117m<sup>2</sup>

&

OG + DG 5 Zimmer 129m<sup>2</sup> mit Bergblick

Wohnung 1 West EG+UG

4- Zimmer ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf Erd- und Untergeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche.

1 Garage mit Stauraum und 1 Stellplatz zzgl. 30.000.-€)

Erdgeschoss mit Terrasse und Garten (Südausrichtung)

Wohnung 2 West OG+DG Kaufpreis

5- Zimmer ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf Ober- und Dachgeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche

1 Garage mit Stauraum und 1 Stellplatz zzgl. 30.000.-€.

Obergeschoss mit Dachterrasse auf der Garage und Balkon, Dachgeschoss mit Balkon und traumhaftem Bergblick

## Ausstattung

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Wärmepumpe

Es handelt sich hier um ein KFW Effizienzhaus 55

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Als Kapitalanlage lassen sich durch die Vermietung der beiden Wohnungen mit Garagen und Stellplätzen zusammen ca. 4500.-€ monatlich erwirtschaften.

## Lage

Schön ruhig, inmitten des Pfaffenwinkels gelegen, verfügt das Klosterdorf Polling mit ca. 3.400 Einwohnern über zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten (Kloster Heilig Kreuz, Stiftskirche St. Salvator, u.v.m.).

Die Lage, etwa auf der Hälfte der Strecke entlang der alten "Olympiastraße", der B2 von München nach Garmisch-Partenkirchen, 4 km südlich der Kreisstadt Weilheim, bietet vielfältige Möglichkeiten. So lässt sich in etwa einer Stunde Fahrt sowohl München, als auch die Zugspitze erreichen.

Ein hoher "Freizeitwert" ist ebenso gegeben, wie das attraktive Arbeitsumfeld des Oberlandes. Restaurants und ein Supermarkt mit Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Kinder und Jugendlichen haben mit zwei Kindergärten, einer Grundschule, zahlreichen Vereinen und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe (Realschulen und Gymnasium in Weilheim und Peißenberg) beste Voraussetzungen für eine gesunde, naturnahe Entwicklung. Die nahe gelegene Kreisstadt Weilheim kann über den bekannten "Prälatenweg" (Radweg) bequem abseits der Hauptverkehrsstraßen erreicht werden. Einige Museen, eine gute

medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. einige Fitnessstudios) und interessante Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie ebenfalls im Umkreis.

Entfernungen:

Supermarkt Ca. 0,2 km

Grundschule Ca. 0,9 km

Kindergarten/KiTa Ca. 0,9 km

Ärztliche Versorgung Ca. 0,3 km

Bushaltestelle Ca. 0,7 km

Autobahn Ca. 20 km

Bahnhof Ca. 4 km

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



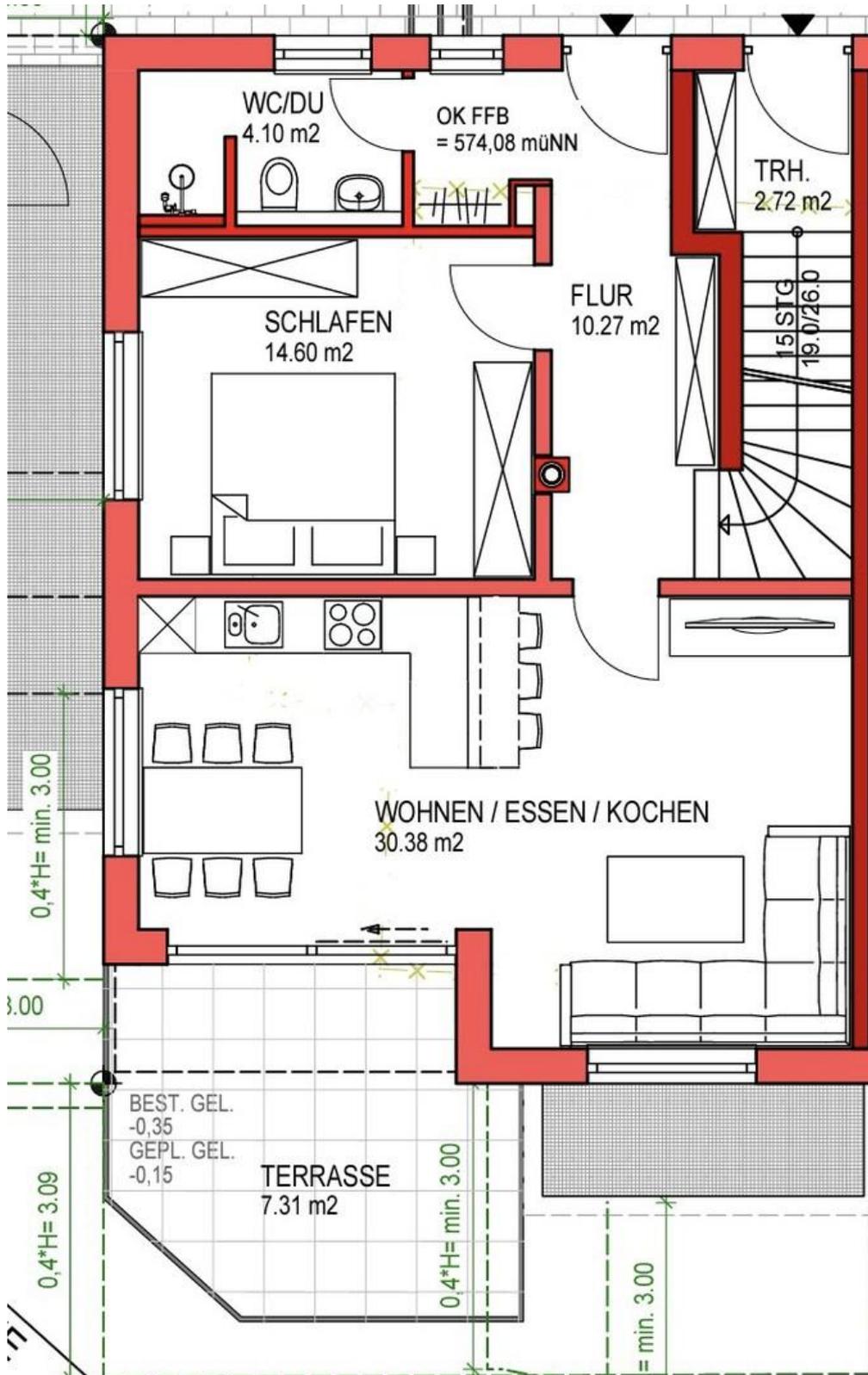
# Exposé - Galerie



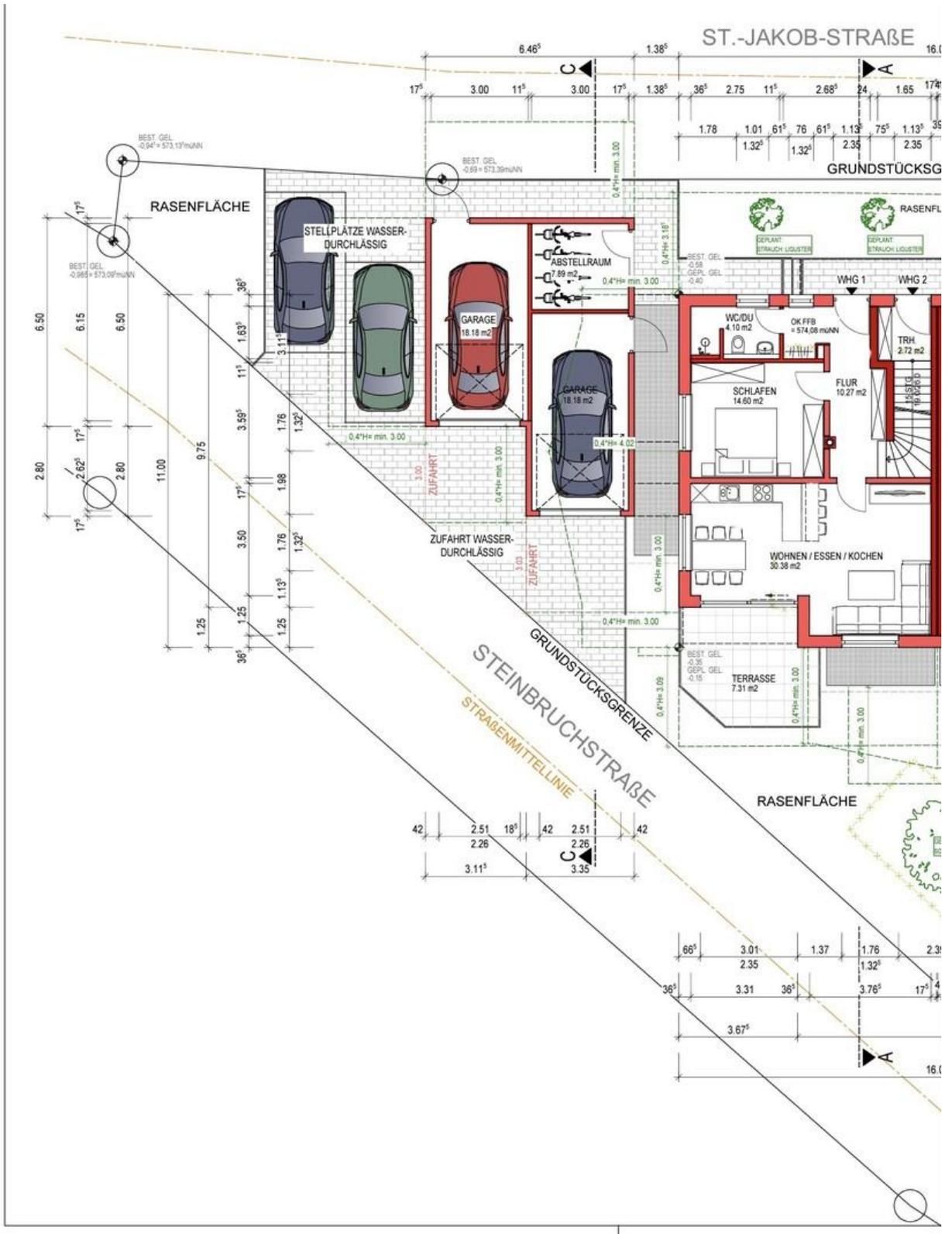
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

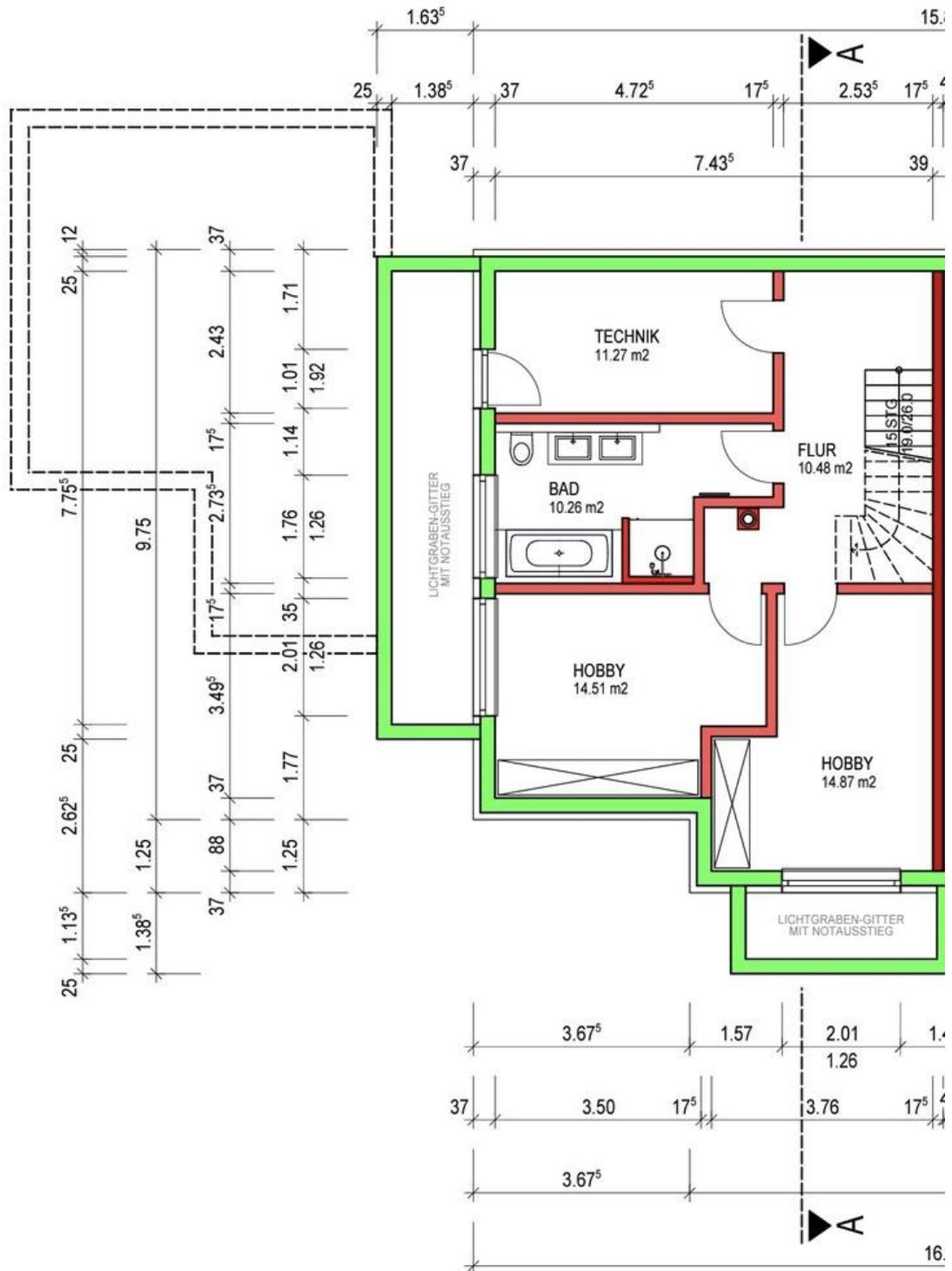


# Exposé - Grundrisse

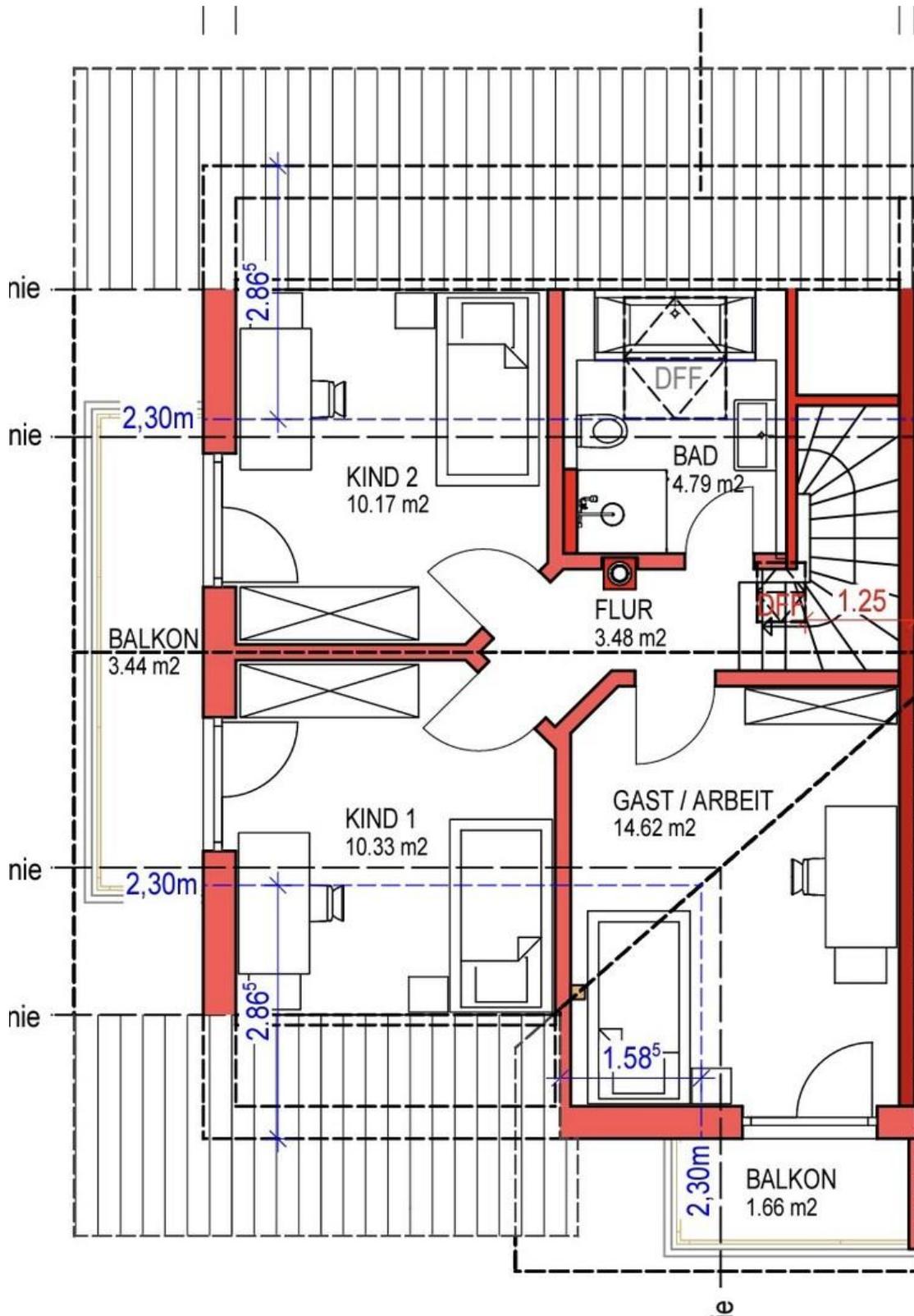


# Exposé - Grundrisse

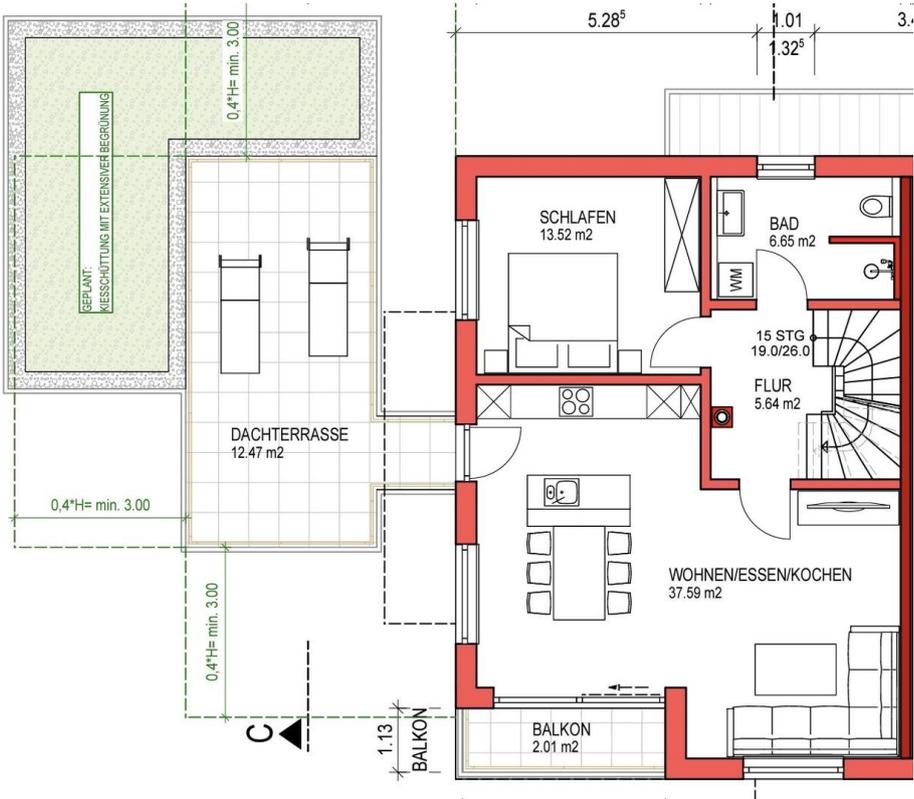
## KELLERGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Exposé

Traumhaft und ruhig wohnen im Voralpenland



Adresse: Steinbruchstraße 1, 82398 Polling in Oberbayern

<b>Wohnfläche</b>	ca. 117 m <sup>2</sup> bis 136 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4 bis 5
<b>Baujahr</b>	2023/24

**Zum Verkauf stehen vier Wohneinheiten  
in einem Neubau-Mehrfamilienhaus**

**Kaufpreis je Wohnung ab 669.000€  
(provisionsfrei, vom Bauträger)**

**KONTAKT:** HERR RALF HUBER, TELEFON: 0171/1424282, E-MAIL: INFO@RHVP-GMBH.DE

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



Ansicht Gärten



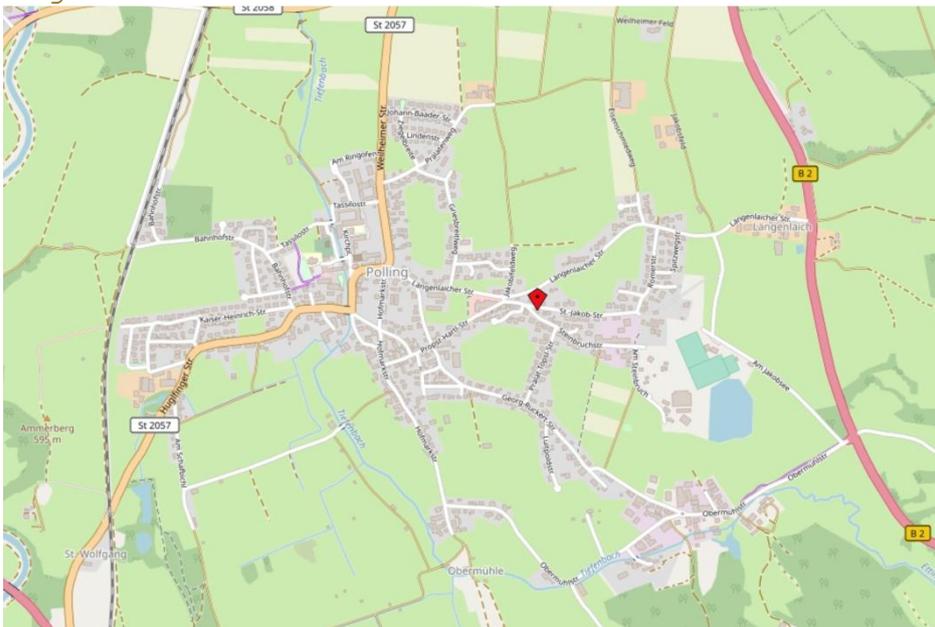
Garagen und Stellplätze



Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang

## Lage

### Lagekarte



82398 Polling

## Lagebeschreibung

Schön ruhig, inmitten des Pfaffenwinkels gelegen, verfügt das Klosterdorf Polling mit ca. 3.400 Einwohnern über zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten (Kloster Heilig Kreuz, Stiftskirche St. Salvator, u.v.m.). Die Lage, etwa auf der Hälfte der Strecke entlang der alten "Olympiastraße", der B2 von München nach Garmisch-Partenkirchen, 4 km südlich der Kreisstadt Weilheim, bietet vielfältige Möglichkeiten. So lässt sich in etwa einer Stunde Fahrt sowohl München, als auch die Zugspitze erreichen. Ein hoher "Freizeitwert" ist ebenso gegeben, wie das attraktive Arbeitsumfeld des Oberlandes. Restaurants und ein Supermarkt mit Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Kinder und Jugendlichen haben mit zwei Kindergärten, einer Grundschule, zahlreichen Vereinen und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe (Realschulen und Gymnasium in Weilheim und Peißenberg) beste Voraussetzungen für eine gesunde, naturnahe Entwicklung. Die nahe gelegene Kreisstadt Weilheim kann über den bekannten "Prälatenweg" (Radweg) bequem abseits der Hauptverkehrsstraßen erreicht werden. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. einige Fitnessstudios) und interessante Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie ebenfalls im Umkreis.

## Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 0,2 km
<b>Grundschule</b>	Ca. 0,9 km
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 0,9 km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 0,3 km
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 0,7 km
<b>Autobahn</b>	Ca. 20 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 4 km



Kloster Polling



Wohnen im Voralpenland, Kloster Polling

## Objektbeschreibung

---

Bei dieser ansprechenden Neubau-Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen. Das Haus besticht durch eine gehobene Innenausstattung und kann voraussichtlich zum 01.10.2024 bezogen werden.

**Doppelhaus West bestehend aus Wohnung 1 und 2 mit Preisvorteil 1.339.000€ zzgl. Garagen & Stellplätze für 60.000€**

**Wohnung 1 West EG+UG Kaufpreis 669.000€**

- 4- Zimmer ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf Erd- und Untergeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche
- zzgl. 1 Garage mit Fahrradstellplatz bzw. Stauraum und 1 Stellplatz für 30.000€
- Erdgeschoss mit Terrasse und Garten (Südausrichtung)

**Wohnung 2 West OG+DG Kaufpreis 769.000€**

- 5- Zimmer ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf Ober- und Dachgeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche
- zzgl. 1 Garage mit Fahrradstellplatz bzw. Stauraum und 1 Stellplatz für 30.000€
- Obergeschoss mit Dachterrasse auf der Garage und Balkon, Dachgeschoss mit Balkon

**Doppelhaus Ost bestehend aus Wohnung 3 und 4 mit Preisvorteil 1.439.000€ zzgl. Garagen & Stellplätze für 60.000€**

**Wohnung 3 Ost EG+UG Kaufpreis 719.000€**

- 4- Zimmer ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf Erd- und Untergeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche
- zzgl. 1 Garage mit Fahrradstellplatz bzw. Stauraum und 1 Stellplatz für 30.000€
- Erdgeschoss mit Terrasse und Garten (Südausrichtung)

**Wohnung 4 Ost OG+DG Kaufpreis 819.000€**

- 5- Zimmer ca. 136m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf Ober- und Dachgeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche
- zzgl. 1 Garage mit Fahrradstellplatz bzw. Stauraum und 1 Stellplatz für 30.000€
- Obergeschoss mit Dachterrasse auf der Garage und Balkon, Dachgeschoss mit Balkon

**Komplettes 4-Familienhaus (Wohnung 1-4) für 2.749.000€ zzgl. 4 Garagen und 4 Stellplätzen für 120.000€**

Alle Wohnungen haben einen eigenen Eingang.  
Es handelt sich um ein Energieeffizienzhaus 55.

Das Haus wird 2023/24 erbaut und wird per Wärmepumpe beheizt.  
Das Objekt wird direkt vom Bauträger verkauft, dadurch fallen keine Maklergebühren an.

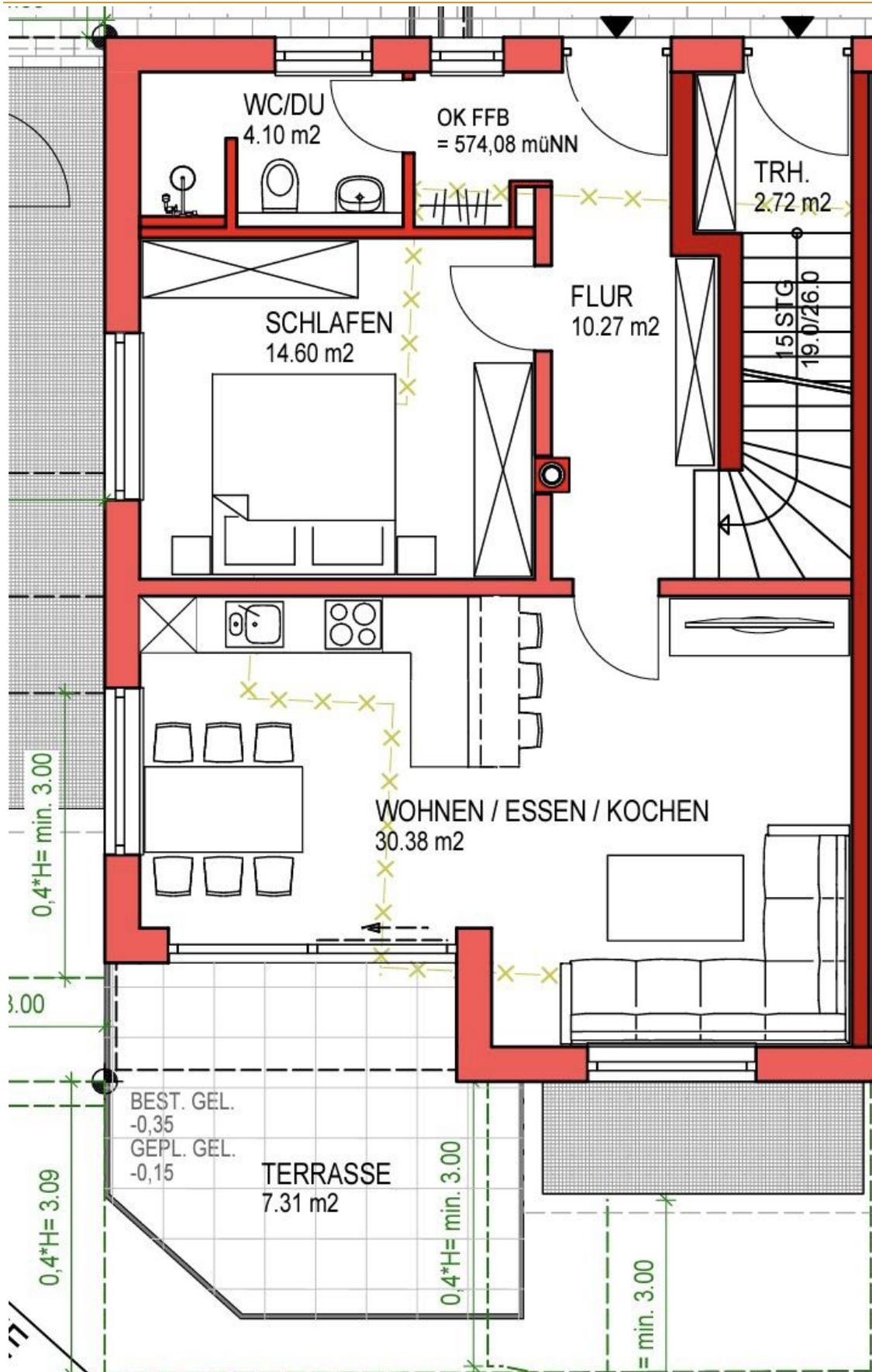
Näheres gerne auf Anfrage.

## Ausstattungs-Beschreibung

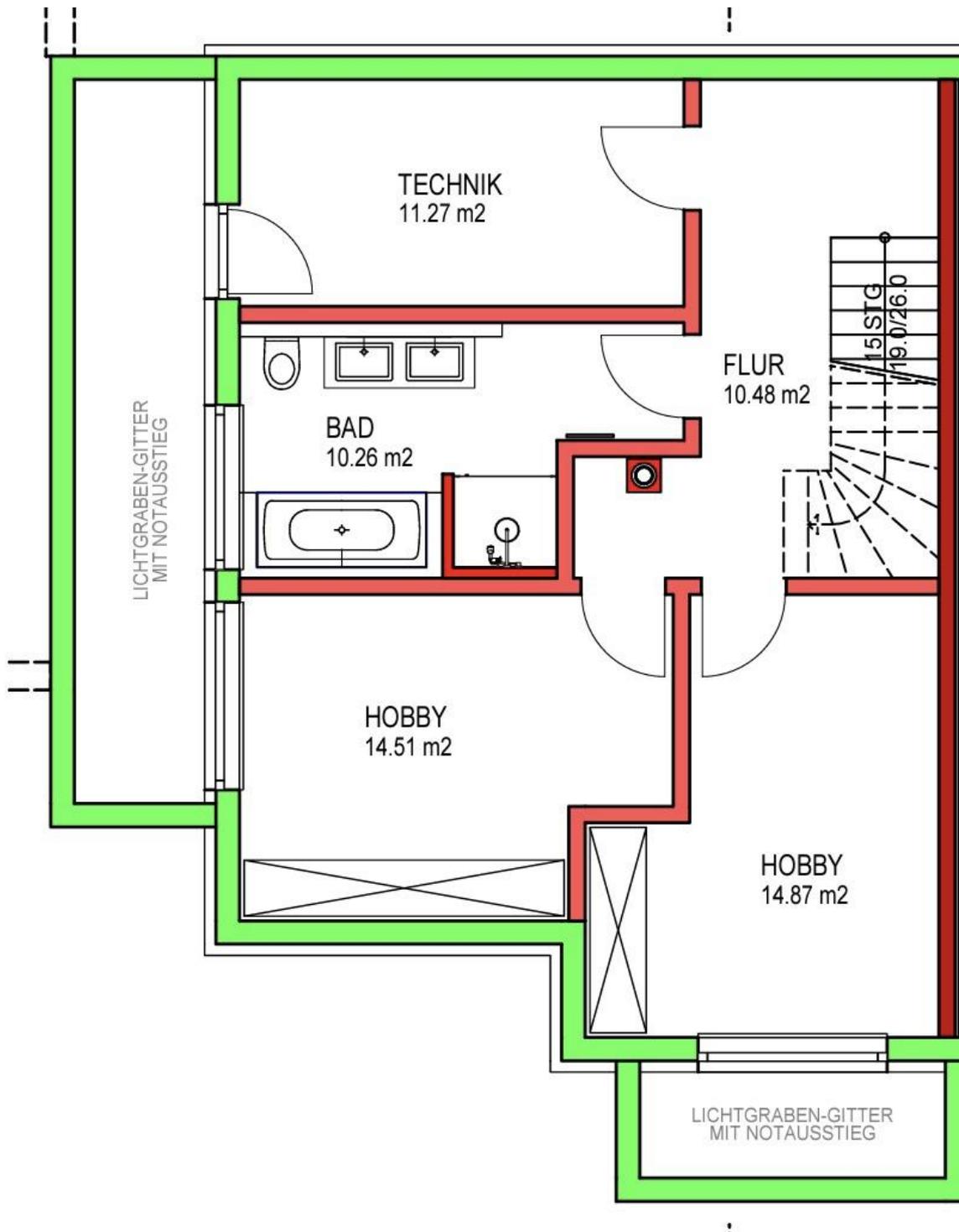
---

- Neubau-Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, separate Eingänge
- Steinbruchstraße 1, 82398 Polling
- Massivbauhaus mit Satteldach, Fassade mit Isolierputz- und Holzverkleidung
- Energieeffizienzhaus 55, Energiebedarf 29,6 kWh/(m<sup>2</sup>•a), Bau durch Bauunternehmen Staltnayr Bau GmbH aus Peißenberg
- Fenster aus Kunststoff, elektrische Rollläden
- Heizung: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Kaufpreis ab 669.000€
- Flurstück 1753, Gemarkung Polling  
Grundbuch Polling Blatt 2109
- Provisionsfreier Kauf direkt vom Bauträger

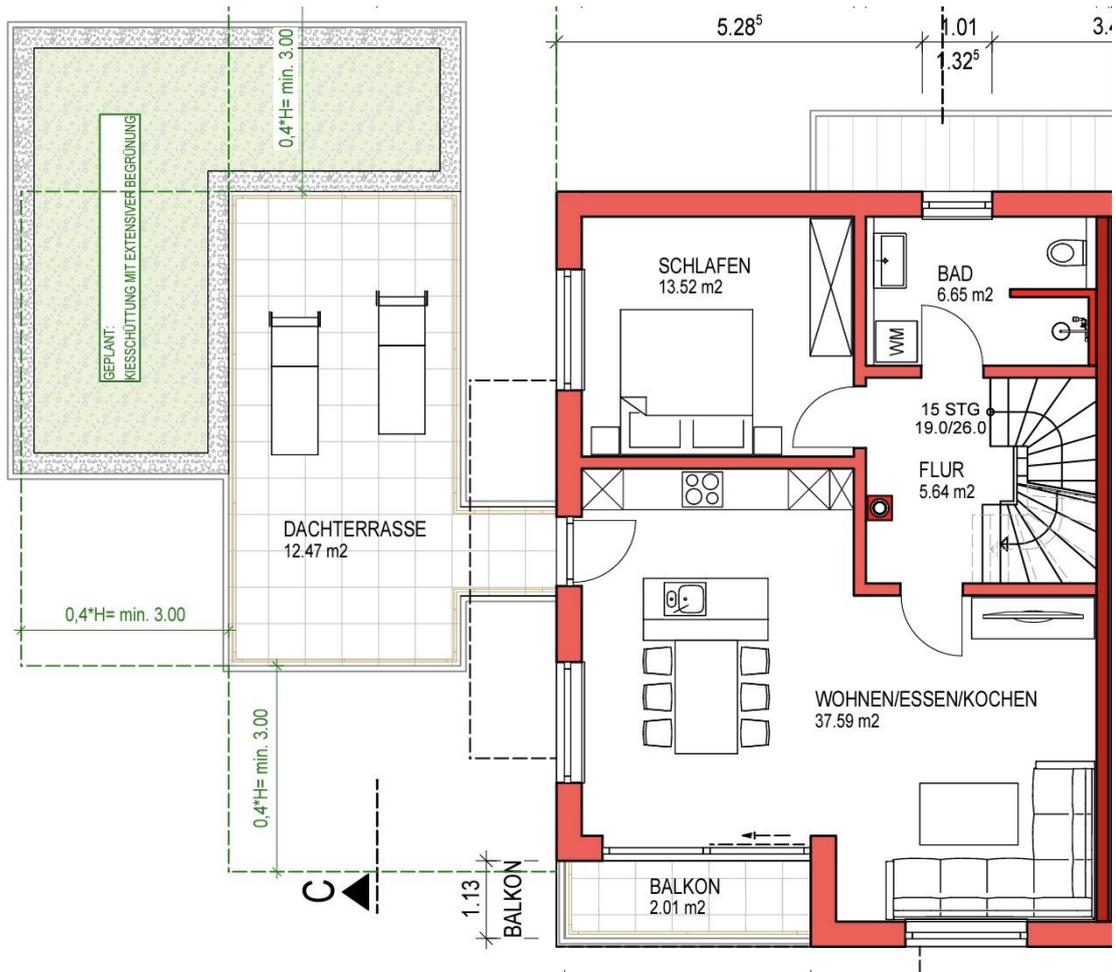
# Grundrisse



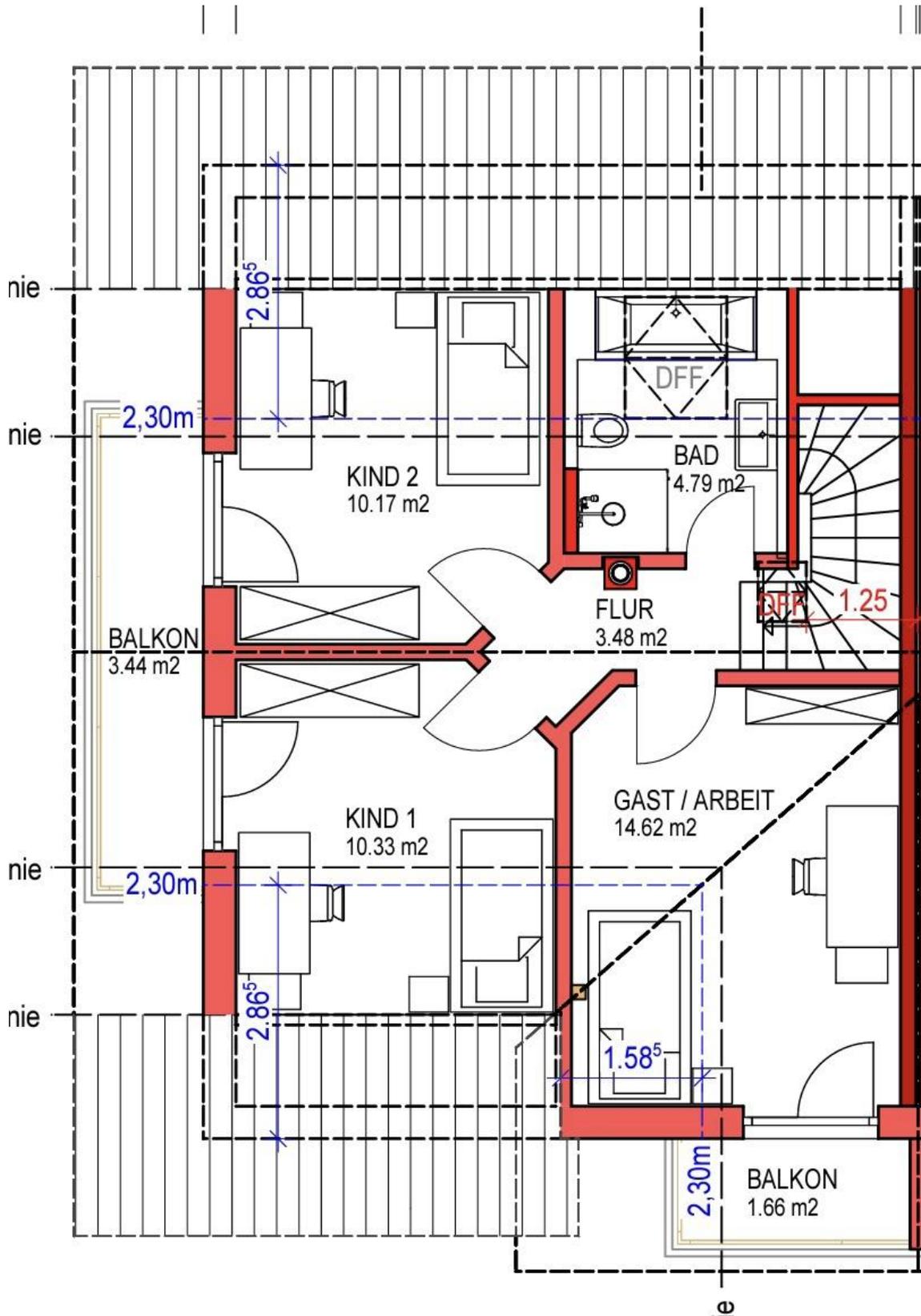
Grundriss Wohnung 1 Erdgeschoss West



Grundriss Wohnung 1 Untergeschoss West

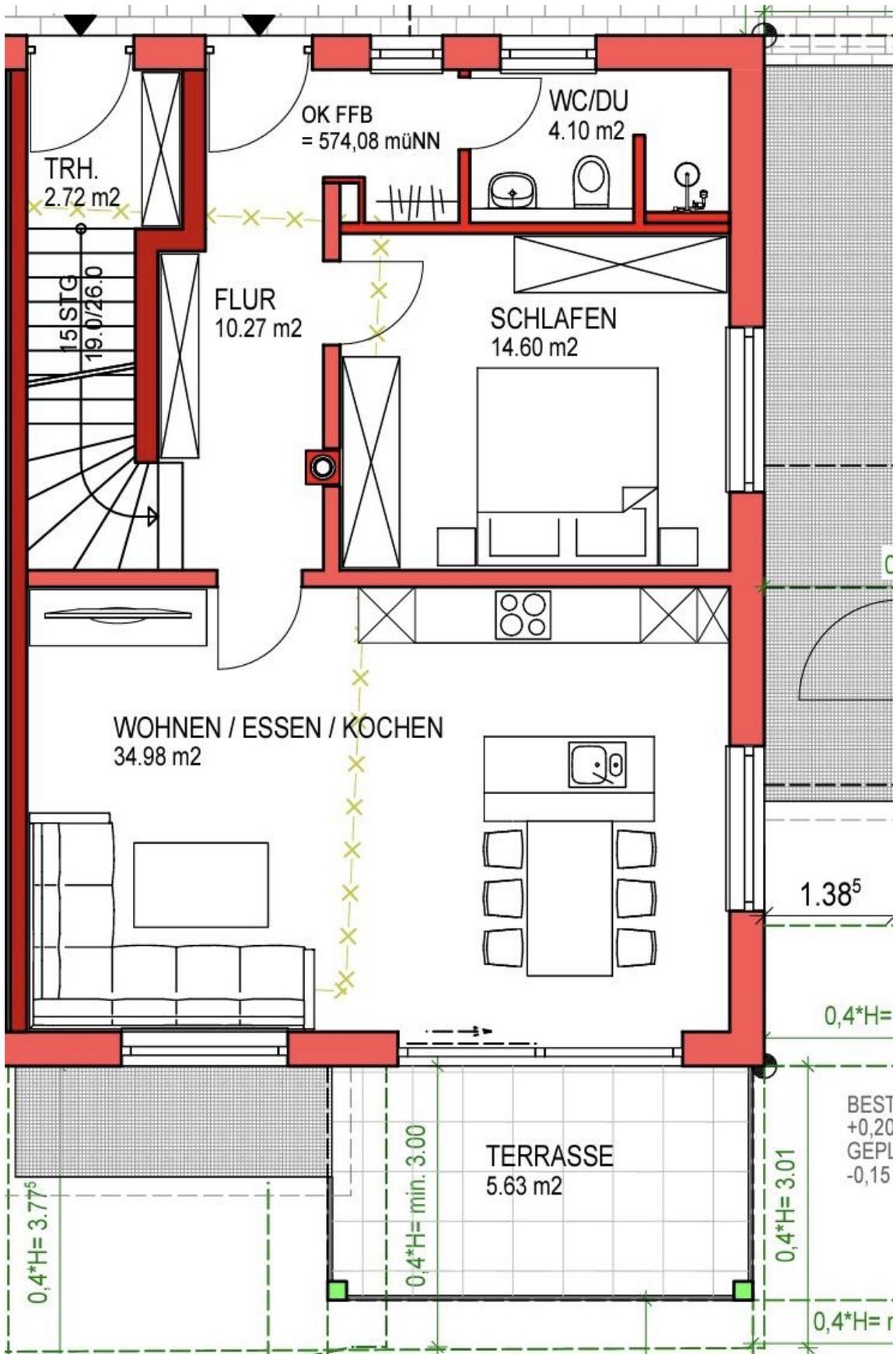


Grundriss Wohnung 2 Obergeschoss mit Dachterrasse West

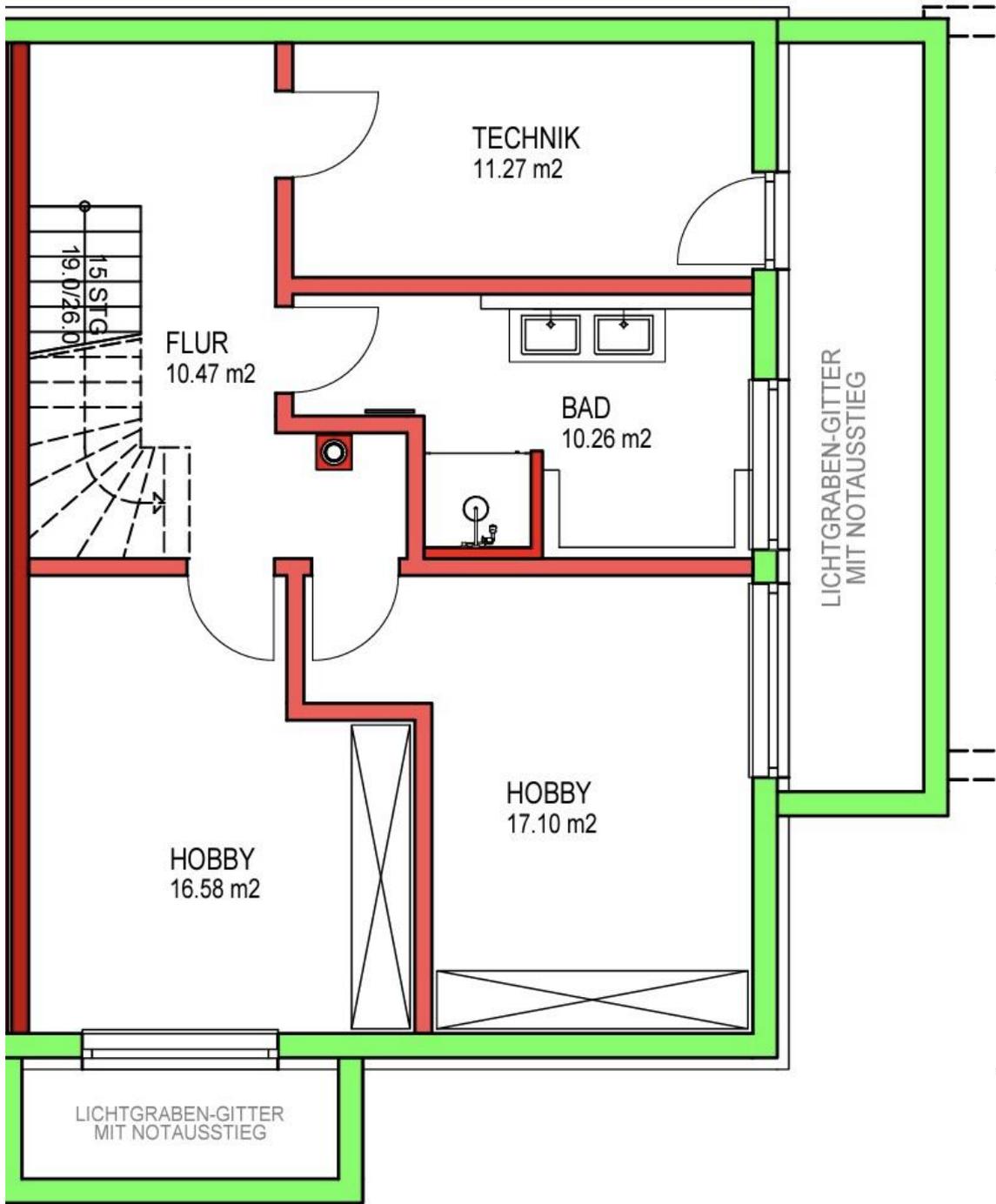


Grundriss Wohnung 2 Dachgeschoss West

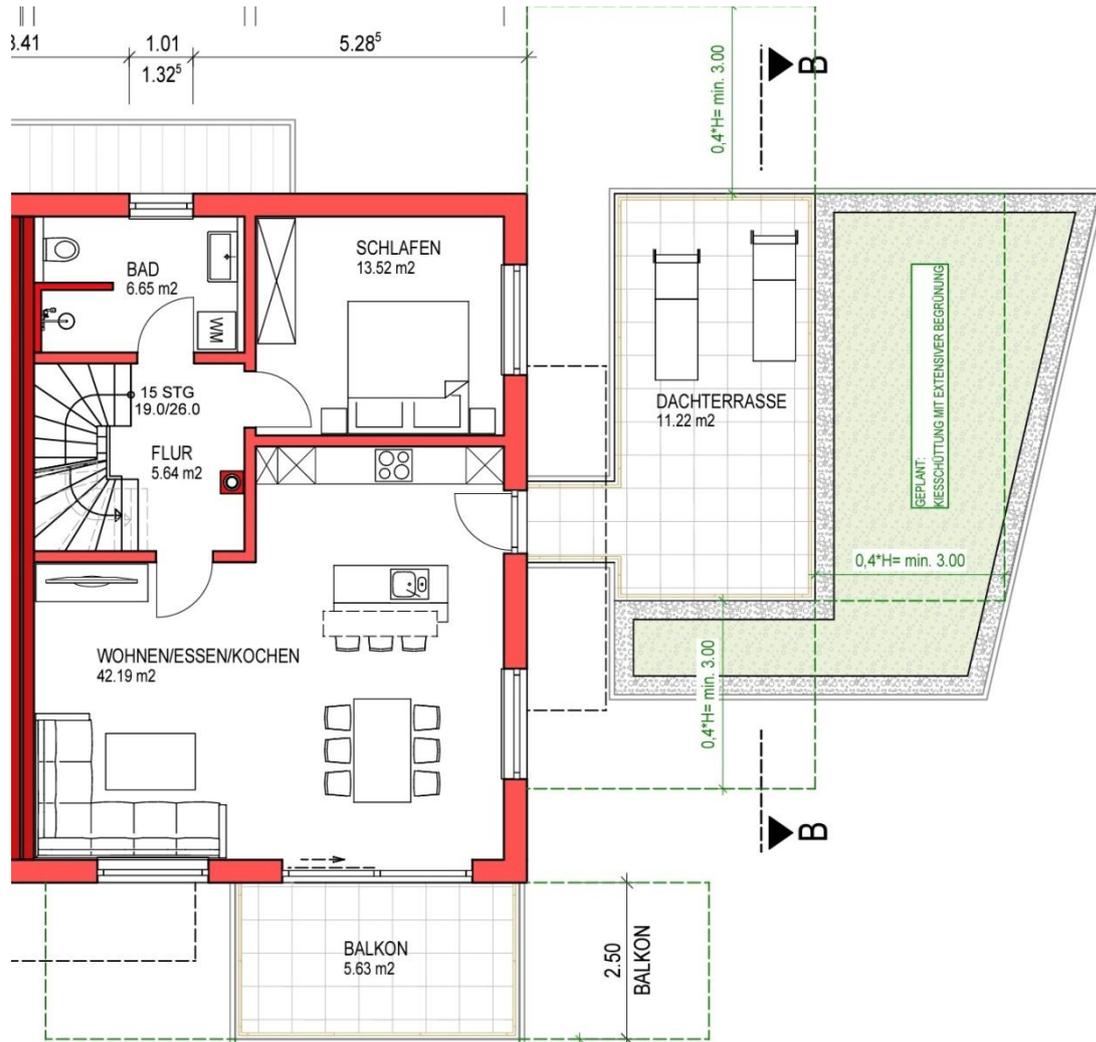




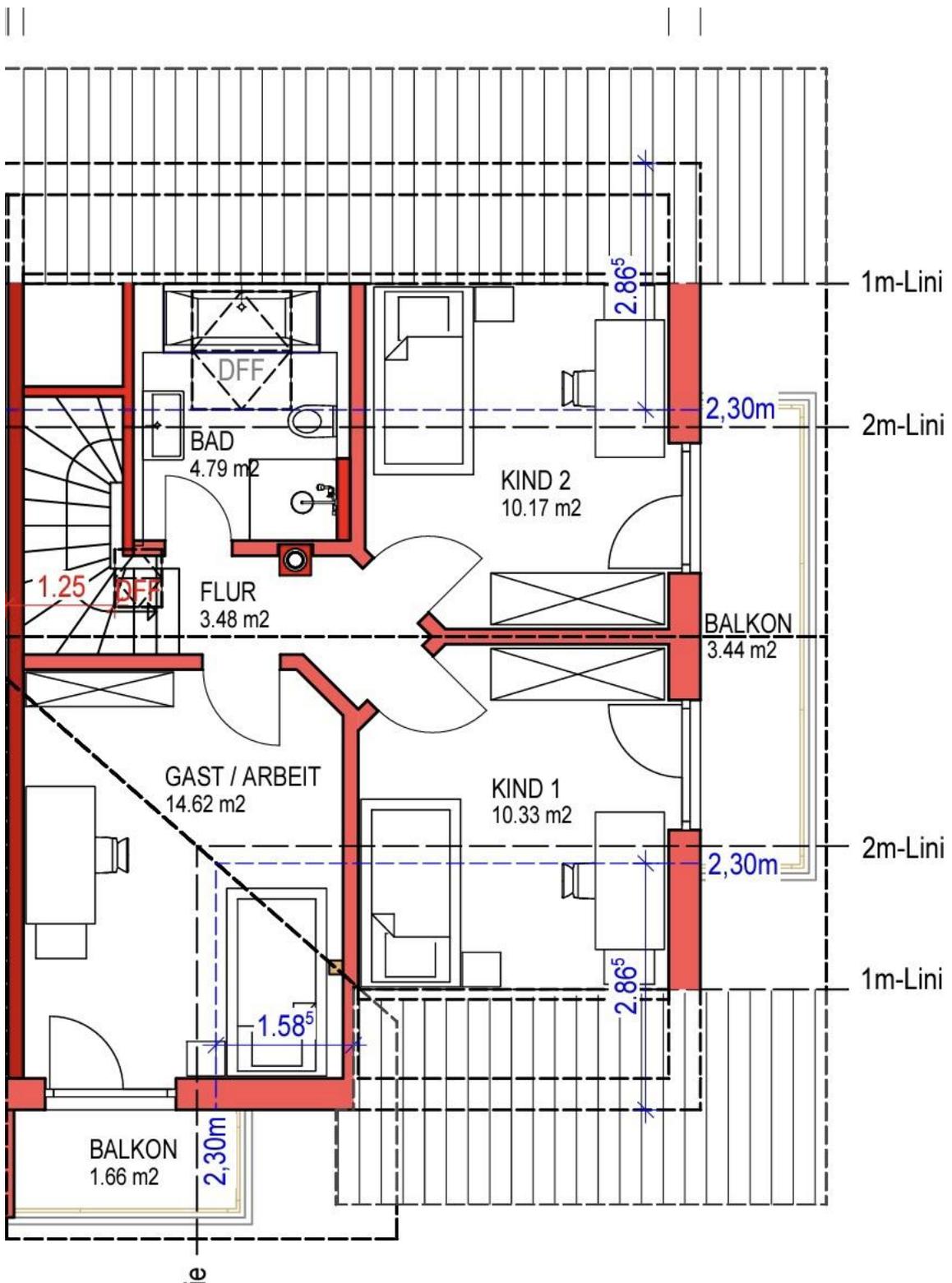
Grundriss Wohnung 3 Erdgeschoss Ost



Grundriss Wohnung 3 Untergeschoss Ost



Grundriss Wohnung 4 Obergeschoss mit Dachterrasse Ost



Grundriss Wohnung 4 Dachgeschoss Ost



## Daten im Überblick

---

### Eckdaten

---

<b>Objektart</b>	4-Zimmer-Wohnung im Mehrfamilienhaus
<b>Adresse</b>	Steinbruchstraße 1, 82398 Polling

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

---

<b>Kaufpreis</b>	Wohnung 1 669.000€ zzgl. 1 Garage + 1 Stellplatz 30.000€
	Wohnung 2 769.000€ zzgl. 1 Garage + 1 Stellplatz 30.000€
	Wohnung 3 719.000€ zzgl. 1 Garage + 1 Stellplatz 30.000€
	Wohnung 4 819.000€ zzgl. 1 Garage + 1 Stellplatz 30.000€
	<u>Optional:</u> Doppelhaus West (W1+W2) 1.339.000€ zzgl. 2 Garagen + 2 Stellplätze 60.000€
	Doppelhaus Ost (W3+W4) 1.4939.000€ zzgl. 2 Garagen + 2 Stellplätze 60.000€
	Komplettes 4-Familienhaus (Wohnung 1-4) für 2.749.000€ zzgl. 4 Garagen und 4 Stellplätzen für 120.000€
<b>Provision</b>	Provisionsfrei, vom Bauträger
<b>Verfügbar ab</b>	ab ca. 01.10.2024
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Neubau, Erstbezug

### Flächen & Zimmer

---

<b>Wohnfläche</b>	Wohnung 1 ca. 117 m <sup>2</sup> Wohnung 2 ca. 129 m <sup>2</sup> Wohnung 3 ca. 124 m <sup>2</sup> Wohnung 4 ca. 136 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	Wohnungen 1 & 3 je 4 Zimmer Wohnungen 2 & 4 je 5 Zimmer
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	Je 2-4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1
<b>Anzahl Kellerraum, Technik</b>	UG je 1

## Bauweise Mehrfamilienhaus

<b>Baujahr</b>	2023/24
<b>Bauweise</b>	Massivbau, Energieeffizienzhaus 55
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Anzahl Etagen (inkl. UG)</b>	4
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	4
<b>Anzahl Stellplätze</b>	4 Garagen 4 Stellplätze

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2024
<b>Befeuerung</b>	Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Rollläden/Jalousien</b>	elektrisch

## Flurstück & Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	1753 Gemarkung Polling
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	2109 Polling
<b>Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen</b>	Ja

## Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	In Erstellung
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	29,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b>	A
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Strom

## Kontakt & Besichtigungstermin

<b>Ansprechpartner</b>	Ralf Huber ARGE Staltnayr Bau GmbH - RH GmbH
<b>E-Mail-Adresse</b>	info@rhvp-gmbh.de
<b>Telefonnummer</b>	0171-1424282
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 08-18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Individuelle Termine möglich! Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu