

Exposé

Maisonette in Poing

Charmante 4 Zimmer Maisonette Wohnung



Objekt-Nr. OM-430919

Maisonette

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:
M. Herrmann

85586 Poing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	87,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	21,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	295 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese liebevoll gepflegte 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 – mitten im wunderschönen, familienfreundlichen Blumenviertel von Poing. Schon beim Ankommen spürt man die besondere Atmosphäre dieses Viertels: liebevoll angelegte Straßen, viel Grün, spielende Kinder und ein herzliches Miteinander unter Nachbarn.

Die Wohnung selbst bietet mit zwei Badezimmern und einer gut ausgestatteten Einbauküche ein hohes Maß an Komfort im Alltag. Der sonnige Südbalkon lädt dazu ein, nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen – während die Kinder vielleicht schon im Dachgeschoss ihre gemütlichen Zimmer erobern. Der großzügige Wohnbereich schafft Raum für gemeinsame Familienmomente, ob beim Spielen, Kuscheln oder gemeinsamen Abendessen.

Praktischer Stauraum im Keller und im Dachboden sorgt dafür, dass wirklich alles seinen Platz findet. Fahrradgaragen stehen ebenfalls zur Verfügung – perfekt für Familien, die gerne gemeinsam in die Natur radeln. Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit,.

Ausstattung

Parkettboden, Einbauküche, Südbalkon, zwei Badezimmer (OG & DG), zwei Kinderzimmer im Dachgeschoss, Schlafzimmer im 2. OG, großzügiger Wohn-/Essbereich,

Garagenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus für zusätzlich 15.000 €

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wohnfläche:

Die tatsächliche Wohnfläche sind 87 m².

Jedoch die offizielle zur Berechnung des Wohngeldes und aller sonstigen Umlagen 67 m², da es sich im oberen Stockwerk um Sondernutzfläche handelt und diese nur zu 1/5 zur Wohnfläche zählt.

Lage

Poing ist eine moderne, wachsende Gemeinde im Landkreis Ebersberg, die wie geschaffen ist für Familien. Im beliebten Blumenviertel ist alles fußläufig erreichbar: Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten – kurze Wege, die den Alltag erleichtern. Die S-Bahn-Linie S2 bringt Sie schnell und bequem nach München. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten, die zu Ausflügen, Entdeckertouren und entspannten Familienmomenten einladen. Hier treffen urbaner Komfort und naturnahes Wohnen auf ideale Weise zusammen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	104,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Ki-generiert)

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (KI-generiert)



Balkon (KI-generiert)

Exposé - Grundrisse

Grundriss 2. OG



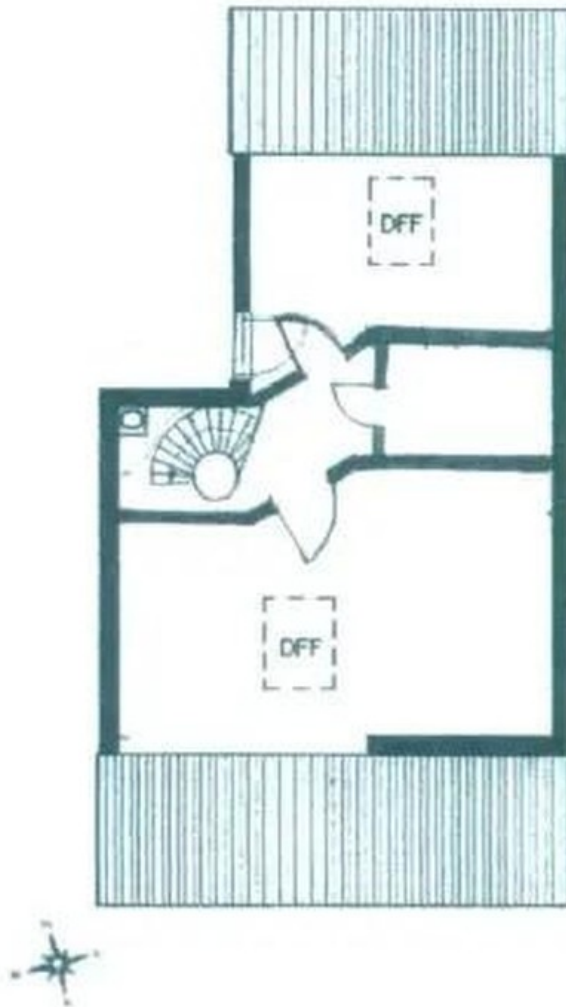
Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr, die m² Angaben sind ca.-Werte.

Wohnen	ca. 18,7 m ²
Schlafen	ca. 12,0 m ²
Küche	ca. 05,8 m ²
Bad / WC	ca. 03,5 m ²
Flur	ca. 02,5 m ²
Loggia zu 1/2	ca. 02,5 m ²
Gesamt	ca. 45 m²

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss



Nicht maßstabgerecht und ohne gewähr, die m² Angaben sind ca.Werte

DG - 42 m² zu 1/2

ca. 21,0 m²

Gesamt

ca. 21 m²

Grundriss DG