

Exposé

Wohnung in Poing

Charmante 1,5-Zimmer Wohnung mit Balkon in Poing (ideal für Kapitalanleger))



Objekt-Nr. OM-438005

Wohnung

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:
J. Pöchmann

85586 Poing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	36,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	4.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	195 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

VON PRIVAT - Gepflegte 1,5 Zimmer-Wohnung mit Balkon in Alt-Poing

Die gemütliche 1,5 Zimmer-Wohnung mit 36 qm Wfl. (Baujahr 1998) befindet sich im 1. OG einer gepflegten Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten.

Bestehend aus 2 Häusern mit separaten Eingängen verfügt die Wohnanlage über gemeinschaftliche Wasch- und Fahrradkeller sowie einen kleinen Spielplatz.

Aufteilung der Wohnung:

Heller Wohnraum mit abgetrenntem Schlafbereich, separate Küche mit Südfenster inkl. Einbauküche, Bad mit Badewanne und WC, kleiner Flur, Südbalkon.

Separates Kellerabteil im Gemeinschaftskeller, Tiefgaragenstellplatz (Duplex).

Energieausweis ist vorhanden.

Die Wohnung ist vermietet und bestens als Kapitalanlage geeignet.

In 2020 wurden beide Dächer komplett mit Wärmedämmung und neuen Dachziegeln versehen.

Die Wärmeversorgung über Geothermie ist in Installation (Finanzierung komplett über vorhandene Rücklage).

Ausstattung

Eichenparkett / Duschtrennung Badewanne

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Poing ist eine aufstrebende Gemeinde im Landkreis Ebersberg, die eine gute Infrastruktur und Lebensqualität bietet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die S-Bahn-Linie S2 (München Ost - Ebersberg) gewährleistet, die eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt ermöglicht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie ein Wildpark sind im Ort vorhanden. Nahegelegene Erholungsgebiete und die umliegenden Wälder laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Lage

- S-Bahn (S 2) ca. 5 Gehminuten
- München Innenstadt ca. 25 Minuten (S-Bahn)
- Erding ca. 25 Minuten (S-Bahn)
- A94/99
- Messe Riem ca. 20 Minuten
- Flughafen MUC ca. 30 Minuten
- Div. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, etc. fußläufig gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Vorraum



Bad/WC



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



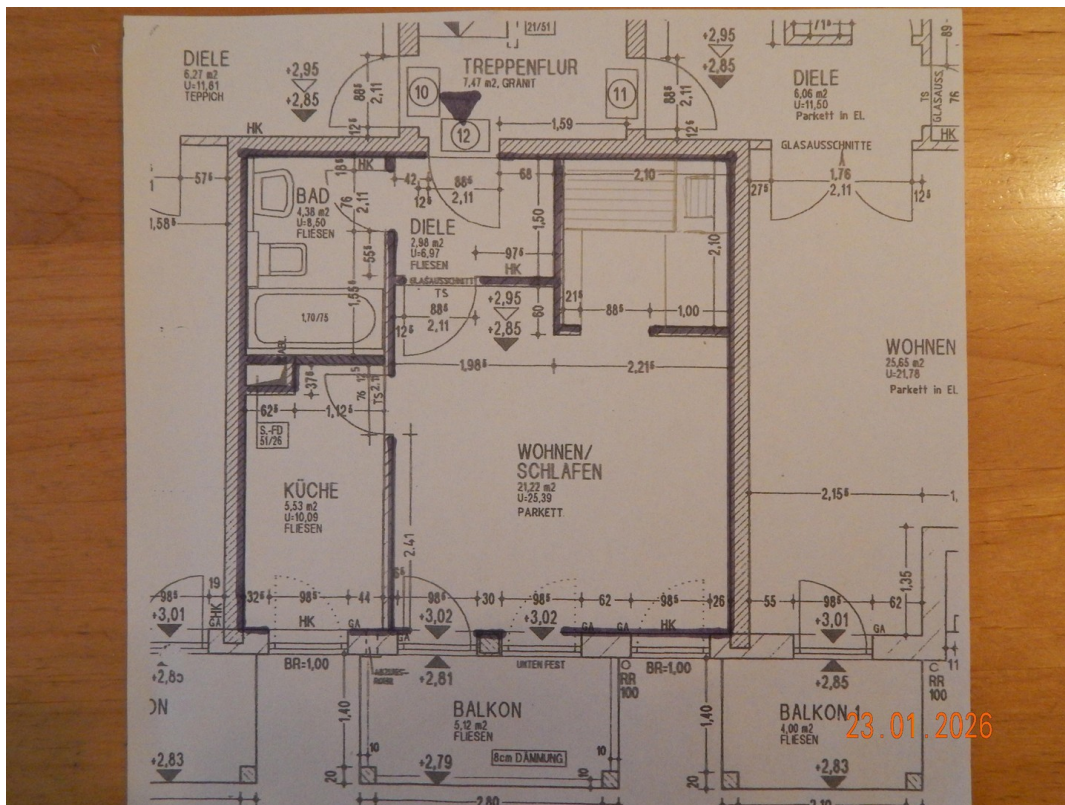
Küche

Exposé - Galerie



Außenanlage

Exposé - Grundrisse



Grundriss