

Exposé

Wohnung in Pliening

Provisionsfreie 3-Zimmer-Etagenwohnung nahe München & Flughafen – zentrale Lage in Pliening



Objekt-Nr. OM-439909

Wohnung

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:
Seidl

Münchnerstr. 3
85652 Pliening
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,05 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	379 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut geschnittene 3-Zimmer-Etagenwohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre ruhige, zentrale Lage in Pliening sowie die hervorragende Anbindung nach München und zum Flughafen. Ideal für Pendler, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Die Wohnung wird direkt von den Eigentümern provisionsfrei verkauft.

Auf einen Blick:

3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

ca. 78,05 m² Wohnfläche

Bezugsfrei ab 01.06.2026

Helle Räume & praktische Aufteilung

Sehr gute Anbindung an München & Flughafen

Ausstattung

Objektbeschreibung & Ausstattung:

Baujahr: 1991

Wohnfläche: ca. 78,05 m²

2 helle Zimmer (Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)

Großzügiges, längliches Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche

Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Modernisierungen:

Fassade 2024 renoviert

große Fenster 2016 erneuert

Weitere Merkmale:

Energieeffizienzklasse: E

Zentralheizung (Erdgas)

Kein Keller

Kein Aufzug

Kein Balkon (Gemeinschaftsgarten nutzbar)

Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von München und Flughafen.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben in diesem Inserat wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Gewähr oder Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Dieses Angebot ist provisionsfrei, da der Verkauf direkt durch die Eigentümer erfolgt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Die Immobilie wird provisionsfrei direkt von den Eigentümern verkauft.

Lage

Top-Anbindung – ideal für Pendler & Vielreisende

Die Lage ist ein echtes Highlight dieser Immobilie:

Nur ca. 21 Minuten zum Flughafen München (ca. 27,5 km)

Ca. 29 Minuten in die Münchner Innenstadt (Marienplatz, ca. 23 km)

Bushaltestelle in nur ca. 230 m Entfernung

S-Bahn-Anschluss Poing in ca. 4,2 km erreichbar

Perfekt für alle, die ruhig wohnen und gleichzeitig schnell in der Stadt oder am Flughafen sein möchten.

Lage & Umfeld – alles in direkter Nähe:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Pliening mit sehr guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar, darunter Bäckereien, ein Supermarkt, ein Arzt sowie gastronomische Angebote.

Eine Apotheke befindet sich direkt im Haus. Ergänzt wird das Angebot durch Fitnessmöglichkeiten, einen Tennisclub, eine Postannahmestelle sowie weitere Dienstleister in der Umgebung.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Grünflächen sowie der nahegelegene Ismaninger Speichersee (ca. 3 km) an – ideal für Spaziergänge, Sport und Natur. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und kulturelle Angebote sind im erweiterten Umfeld schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

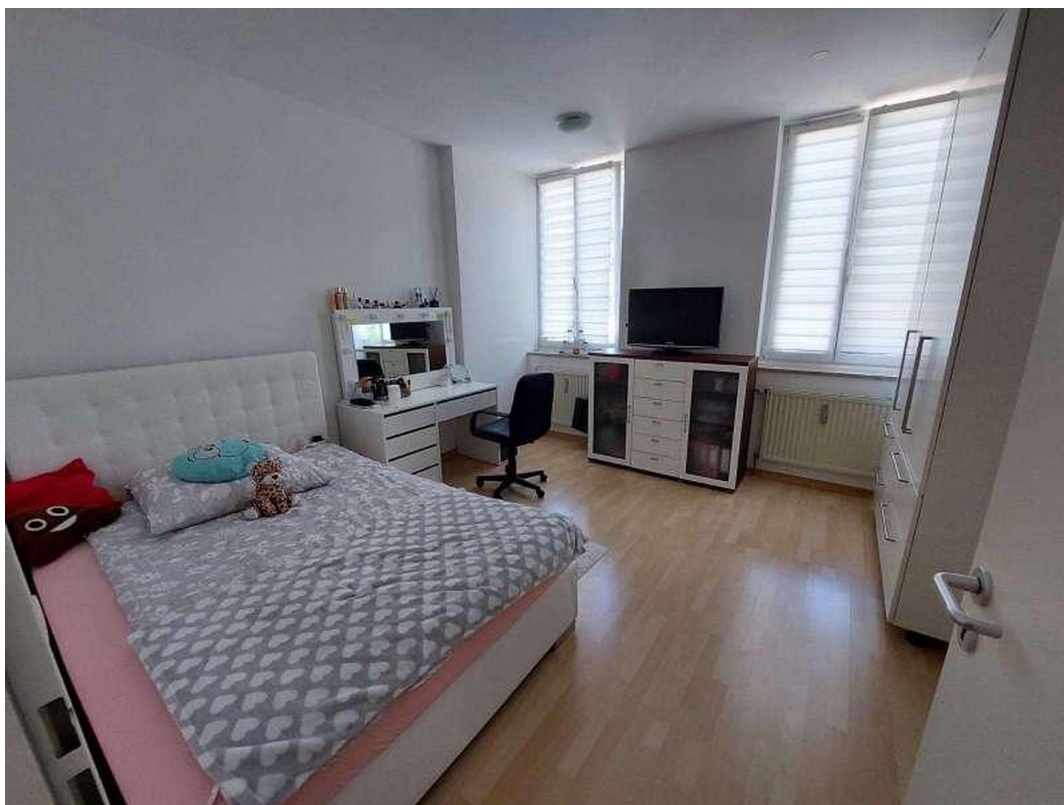


Wohnbereich mit offener Küche

Exposé - Galerie



Küche

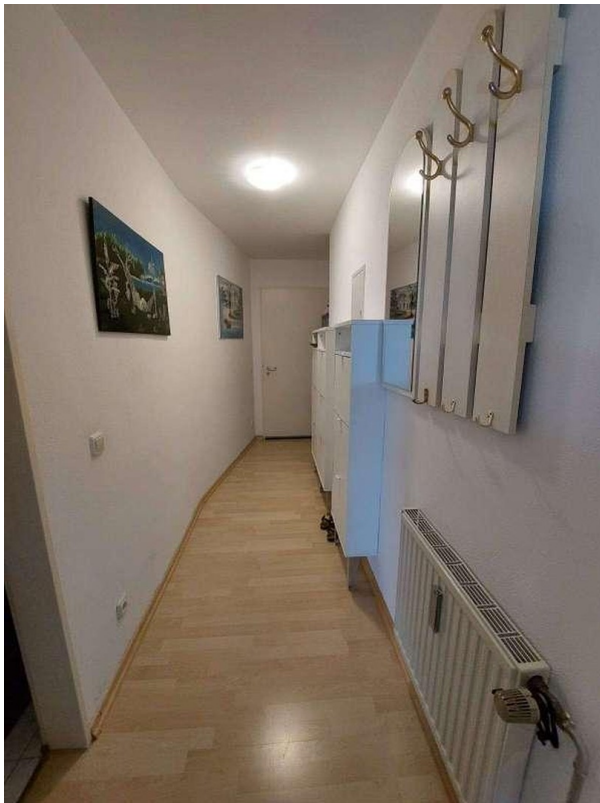


Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Eingangsbereich Wohnung



Bad

Exposé - Galerie



Bad

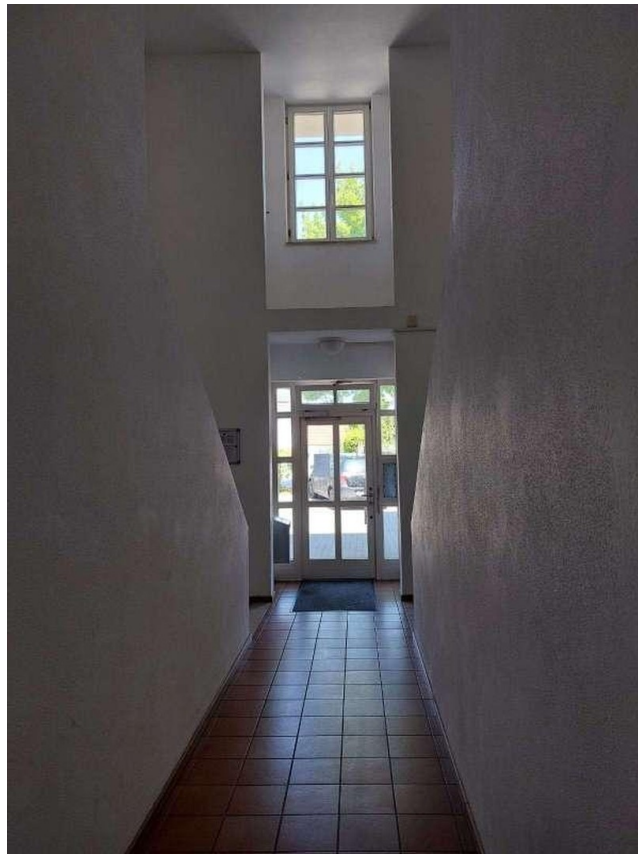


Außenansicht Haus



Flur 1. Stock

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Haus



Garten

Exposé - Galerie



Garten

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-005637444 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 31,9 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 133,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 146,4 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 133,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	212502	85511	126991	1,03

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

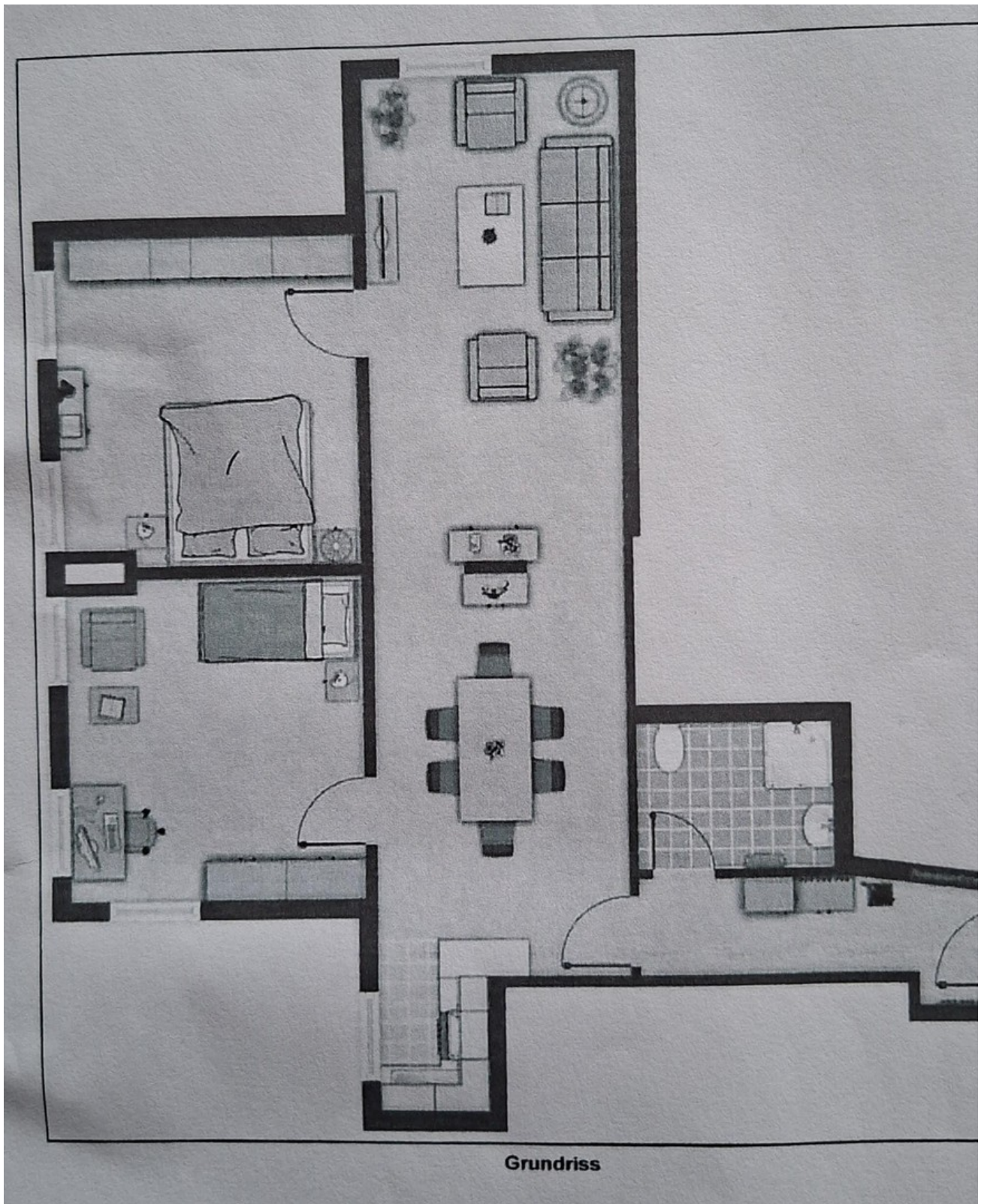
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerzeilenzuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh
³ EHz: Erdgasheizung, MFW: Mischwasserheizung
Hörsing GmbH Software AG, Verbrauchsskala 5.1.0

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss