



KI-Visualisierung · beispielhafte Einrichtung

EIGENTUMSWOHNUNG · 82398 POLLING

Wohnen mit Hausgefühl

5-Zimmer-Maisonette mit eigenem Garten,
zwei Balkonen, Garage und exklusiver Photovoltaiknutzung

525.000 €

ca. 114 m² | 5 Zimmer | sofort verfügbar

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

WOHNFLÄCHE**ca. 114 m²****ZIMMER****5****GARTEN****ca. 100 m²****KAUFPREIS****525.000 €****OBJEKTbeschreibung**

Diese gepflegte 5-Zimmer-Maisonettewohnung in Polling verbindet das Raumgefühl eines Hauses mit dem Komfort einer Eigentumswohnung. Die ca. 114 m² Wohnfläche verteilen sich auf Ober- und Dachgeschoss und bieten Platz für Familie, Paar, Gäste und Homeoffice.

Das Herzstück ist der großzügige, helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Holzfenster und natürliche Materialien verleihen dem Zuhause eine warme, einladende Atmosphäre.

Zwei Balkone mit Süd- und Ostausrichtung schaffen Freiraum im Alltag. Vom Südbalkon führt eine Außentreppe direkt zum eigenen Garten. Ein großes Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort.

Die zusätzlichen Zimmer im Dachgeschoss eignen sich je nach Lebensphase als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die Dachschrägen unterstreichen den gemütlichen Charakter.



Originalaufnahme



KI-Visualisierung

Freiraum zum Durchatmen



PRIVATER GARTEN MIT PAVILLON

Ein besonderes Plus ist der ca. 100 m² große eigene Gartenbereich – mit Rasenflächen, bepflanzten Beeten, Pflasterwegen und einem geschützten Pavillon als gemütlichem Sitzplatz.

Der Garten ist über eine Außentreppe vom Südbalkon erreichbar. Ein Gartenhaus an der Garage nimmt Fahrräder, Gartengeräte und Freizeitutensilien auf. So ergänzen praktische Nutzflächen die attraktive Außenanlage.

Ob Frühstück im Freien, Spielen mit Kindern oder entspannte Sommerabende: Die Kombination aus Garten und zwei Balkonen bietet unterschiedliche Rückzugsorte für jede Tageszeit.



Privater Garten und Pavillon · Originalaufnahme

Südbalkon · Originalaufnahme

Ausstattung und Energieperspektive

ENERGIE UND TECHNIK

Photovoltaik: Die vorhandene Photovoltaikanlage steht exklusiv dieser Wohnung zur Verfügung. Sie bietet die Möglichkeit, selbst erzeugten Solarstrom für den eigenen Haushalt zu nutzen.

Heizung aktuell: Die Immobilie wird derzeit über eine Öl-Zentralheizung versorgt.

Zusätzliche Holzfeuerung: Im Wohnbereich ist ein Holzofenanschluss vorhanden. Ein Kaminofen kann zusätzlich mit Holz betrieben werden. Ein Kaminofen selbst ist nicht Bestandteil des Kaufangebots.

Fernwärme ab Frühjahr 2027: Die Umstellung auf Fernwärme erfolgt ab Frühjahr 2027 und stellt einen wichtigen Zukunftsvorteil der Immobilie dar.

E-Mobilität und Technik: Zur Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb gehört eine 11-kW-Wallbox. Vor der Garage ist eine weitere Parkmöglichkeit vorhanden. Ergänzend verfügt die Wohnung über Glasfaser-Internet und SAT-TV-Anschluss.

AUSSTATTUNG AUF EINEN BLICK

- 5 Zimmer auf Ober- und Dachgeschoss
- Offener Wohn- / Essbereich
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Zwei Balkone: Süd und Ost
- Markise als Sonnenschutz
- Großes Bad mit Wanne und Dusche
- Separates Gäste-WC; 2 WCs insgesamt
- Garten ca. 100 m² mit Pavillon
- Gartenhaus für Fahrräder und Geräte
- Garage mit elektr. Tor und 11-kW-Wallbox
- Parkmöglichkeit vor der Garage
- Ein Kellerraum mit ca. 15 m²
- Waschraum mit eigenem Geräteanschluss
- Photovoltaik exklusiv für diese Wohnung
- Glasfaser-Internet und SAT-Anschluss
- Sofort verfügbar

Wohnen und Essen



KI-Visualisierung · Einrichtungsvorschlag



Originalaufnahme · Raumaufteilung und Fenster

Küche und Wohnperspektive



KI-Visualisierung · Einbauküche im Kaufpreis enthalten



Originalaufnahme · vorhandene Küche

Schlafen und Arbeiten



KI-Visualisierung · Schlafzimmer mit Balkon



Originalaufnahme · Schlafzimmerbereich

Homeoffice und Stauraum



KI-Visualisierung · Arbeitszimmer und Stauraum



Originalaufnahme · vielseitig nutzbarer Raum

Kinderzimmer und Familienleben



KI-Visualisierung · mögliche Kinderzimmergestaltung



Originalaufnahme · Zimmer unter der Dachschräge

Badezimmer und weitere Raumideen



KI-Visualisierung · Badewannenbereich



KI-Visualisierung · zusätzlicher Raum als Homeoffice

Außenbereiche und Gartenhaus



Gartenweg · Originalaufnahme



Direkter Gartenzugang · Originalaufnahme



Gartenhaus · Originalaufnahme

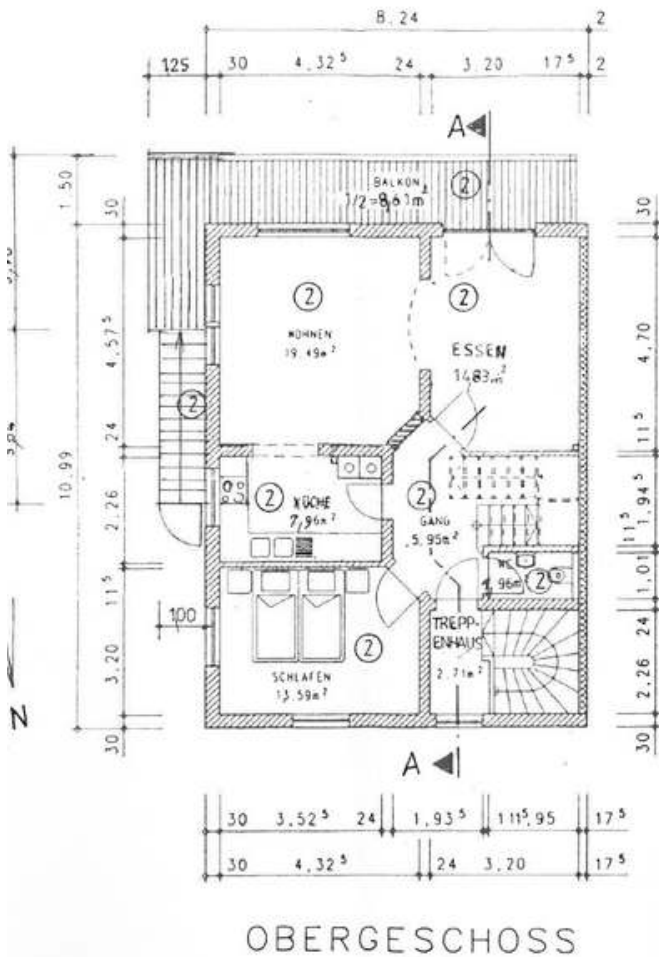


Garage mit Wallbox · Originalaufnahme

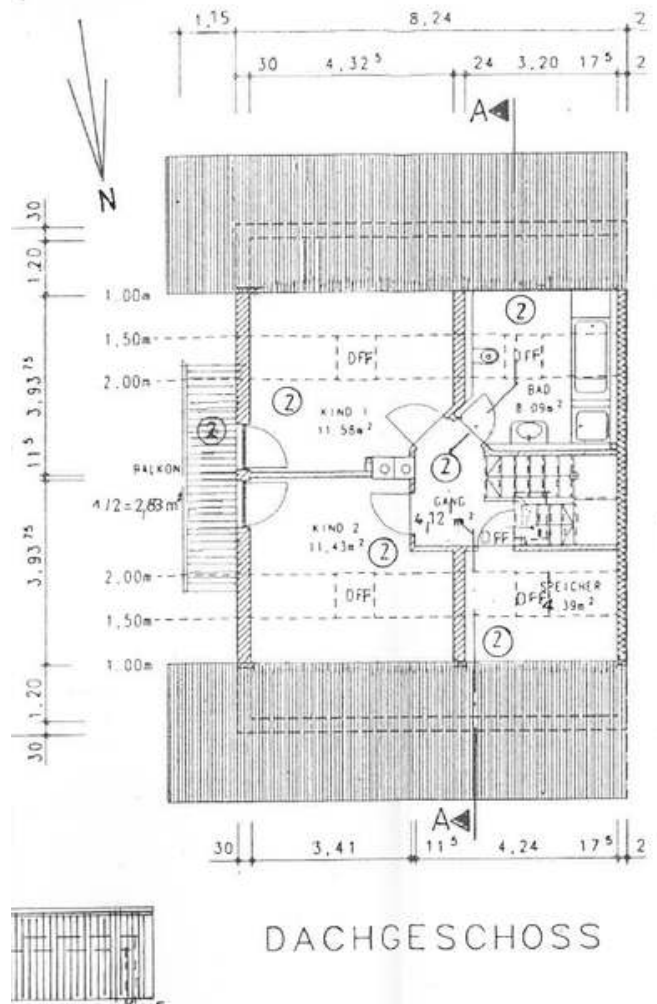
Grundrisse Ober- und Dachgeschoss

Die folgenden Grundrisse verdeutlichen die Raumaufteilung der Maisonettewohnung auf zwei Ebenen. Sie zeigen das Obergeschoss mit Wohnen, Essen, Küche und Schlafzimmer sowie das Dachgeschoss mit weiteren Zimmern und Bad.

Die Darstellung dient der Orientierung. Maßgeblich sind die Originalunterlagen und die tatsächlichen Verhältnisse bei Besichtigung und Kaufvertrag.



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Gebäude, Lage und Ankommen



Drohnenansicht · Dachflächen mit Photovoltaik · Originalaufnahme



Gebäude und Garagen · Originalaufnahme



Eingangsbereich · Originalaufnahme

Lage, Eckdaten und wichtige Hinweise

WOHNEN IN POLLING

Polling (PLZ 82398) liegt im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau. Die ländlich geprägte Umgebung bietet Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren und für Ausflüge ins Alpenvorland. Die nahe gelegene Kreisstadt Weilheim ergänzt das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung und Dienstleistungen.

OBJEKTDATEN UND ENERGIEAUSWEIS

Kaufpreis	525.000 €
Wohnfläche / Zimmer	ca. 114 m² / 5 Zimmer
Baujahr / Zustand	1998 / gepflegt
Garten / Balkone	ca. 100 m² / zwei
Keller / Garage	ca. 15 m² / Einzelgarage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	93,1 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse	C (aus dem Verbrauchswert abgeleitet)
Gültig bis	29.01.2036
Heizung aktuell	Öl-Zentralheizung
Zusätzliche Feuerung	Holz über Kaminofen möglich
Fernwärme	Umstellung ab Frühjahr 2027
Verfügbarkeit	ab sofort

HINWEISE ZUM ANGEBOT

Visualisierungen: Digital eingerichtete Innenraumbilder sind als KI-Visualisierung gekennzeichnet und zeigen beispielhafte Nutzungsideen. Sie geben nicht den mitverkauften Ausstattungsumfang wieder.

Nicht enthalten: Die dargestellte Möblierung, Dekoration und der in den Visualisierungen gezeigte Kaminofen sind nicht Bestandteil des Kaufangebots. Die vorhandene Einbauküche ist ausdrücklich enthalten.

Energetische Situation: Aktuell besteht eine Öl-Zentralheizung. Über den vorhandenen Holzofenanschluss kann zusätzlich ein Kaminofen mit Holz betrieben werden.

Photovoltaik: Die dieser Wohnung exklusiv zur Verfügung stehende Anlage hat eine Leistung von 5,7 kWp und einen Jahresertrag von ca. 5.000 kWh.

Fernwärme: Der Anschluss durch ein ortsansässiges Unternehmen ist für 2027 geplant. Energieträger sind Hackschnitzel. Die Anschlusskosten betragen voraussichtlich ca. 20.000 €. Ein BAFA-Zuschuss von 20 % wurde beantragt. Die Kosten werden zwischen den beiden Eigentümern zu jeweils 50 % aufgeteilt.

Verbindlichkeit: Alle Angaben beruhen auf den bereitgestellten Informationen; maßgeblich sind Besichtigung, nachgewiesene Unterlagen und notarielle Vereinbarungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin.