



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Top Angebot**

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-MGa-68959

**Vermieten, wohnen oder beides – gepflegtes Zweifamilienhaus auf großem Grundstück**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**995.000,00 €**  
**2,98 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>210,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>653,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.12.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>117,2 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>10.12.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Poing, eine charmante Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Ebersberg, besticht durch eine hervorragende Wohnlage, die eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe bietet. Die ruhigen und grünen Wohngebiete zeichnen sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus.***

***Die Infrastruktur in Poing ist ausgezeichnet. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, sind bequem erreichbar. Darüber hinaus gibt es im Ort zahlreiche Restaurants, Cafés und diverse Dienstleistungsbetriebe, die den Alltag bereichern und ein vielfältiges Angebot bieten.***

***Für Familien ist Poing besonders attraktiv, da es zahlreiche Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen gibt. Die Nähe zum beliebten Wildpark Poing und zu mehreren Sport- und Freizeiteinrichtungen sorgt für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Zudem laden die umliegenden Wälder und Felder zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.***

***Die S-Bahn-Station Poing (Linie S2) ist etwa 1,2 Kilometer entfernt. Von dort aus gelangen Sie in rund 25 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt. Mit dem Auto sind die A94 und die B304 schnell erreichbar, sodass sowohl die Münchener Innenstadt als auch der Flughafen München in kurzer Zeit angefahren werden können.***

***Auch die medizinische Versorgung ist bestens gewährleistet. In Poing gibt es mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Ebersberg, nur eine kurze Autofahrt entfernt.***

***Diese ideale Kombination aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung und gleichzeitig optimaler Anbindung an die städtische Infrastruktur macht Poing zu einem begehrten Wohnort für alle, die eine hohe Lebensqualität in einer freundlichen und gut angebundenen Gemeinde suchen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

***Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in familienfreundlicher Lage von Poing bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger oder für Eigennutzer, die Wohnen und Vermieten kombinieren möchten.***

***Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 653 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand – ohne Renovierungsstau – und überzeugt mit zwei nahezu identisch geschnittenen 4-Zimmer-Wohnungen sowie zusätzlicher Garage und drei Außenstellplätzen.***

***Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 210,59 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Raum für individuelle Wohnkonzepte oder ein solides Investment mit stabilen Mieteinnahmen.***

### **1. Kapitalanlage**

***Beide Wohnungen – großzügig geschnittene 4-Zimmer-Einheiten – bieten durch ihre Aufteilung beste Vermietbarkeit. Die OG-Wohnung ist bereits an eine zuverlässige Familie vermietet, während die EG-Wohnung zeitnah neu vermietet werden kann.***

### **2. Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme**

***Nutzen Sie die freie Erdgeschosswohnung selbst – mit vier großzügigen Zimmern, Loggia, Terrasse und großzügigem Garten – und profitieren Sie zugleich von den Mieteinnahmen der vermieteten Obergeschosswohnung.***

***Dieses Objekt überzeugt durch Substanz, Lage und Nutzungsspielraum. Ob als reine Kapitalanlage oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier investieren Sie in eine werthaltige Immobilie mit langfristiger Perspektive.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

**Alle Highlights auf einen Blick:**

- Wohnfläche 210,59 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße 653 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- vermietetes OG
- 1 Garage und 3 Außenstellplätze
- 1998 Elektrik erneuert
- 2008 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 2011 Drainage im Kellerbereich
- 2015 Heizung erneuert
- 2019 Heizkessel erneuert
- 2021 Haus- und Garagendach erneuert
- 2021 PV Anlage und Speicher

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.***

***Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 2,975 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.***

***Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de).***

***Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.***

***Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.***

***Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)