

Urban arbeiten, naturnah leben: Zweifamilienhaus in Poing bei München mit Ausbaupotential

85586 Poing, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-004686



Wohnfläche ca.: 188 m² - Zimmer: 8 - Kaufpreis: 1.150.000 EUR



Urban arbeiten, naturnah leben: Zweifamilienhaus in Poing bei München mit Ausbaupotential

Objekt ID	MM-004686
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	85586 Poing Bayern
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	188 m ²
Nutzfläche ca.	332 m ²
Vermietbare Fläche ca.	188 m ²
Grundstück ca.	564 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1961
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südost, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage,



Garten/Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise,
Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse

Käuferprovision 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer

Kaufpreis 1.150.000 EUR



Objektbeschreibung

25 Minuten zum Englischen Garten, 5 Minuten zum Wildpark Poing: Von Ihrem neuen Traumhaus aus sind Sie schnell im Herzen Münchens – und sogar noch schneller mitten in Poings eigener Flora und Fauna! Wir freuen uns, Ihnen die Chance auf ein gepflegtes Zweifamilienhaus in überaus begehrter Lage im grünen Münchener Umland anbieten zu können: Das Objekt in Poing ist in solidem, gepflegtem Zustand und ansprechend aufgeteilt. Die Immobilie bietet viele Highlights – und jede Menge Potenzial zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Wie schön wäre es, wenn Ihre Familie im Grünen leben könnte, mit Waldkindergarten und Wildpark die Straße hinunter und Gemüse im eigenen Garten, Sie aber nicht auf die Vielfalt urbanen Lebens verzichten müssten? Auch wenn Sie perspektivisch mit der ganzen Familie unter einem Dach leben oder in eine attraktive Kapitalanlage investieren möchten, sollten Sie sich diese einmalige Gelegenheit auf dieses solide Objekt mit viel Potenzial im Speckgürtel Münchens einmal näher anschauen. Die attraktive Immobilie eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus in bester Lage, aber auch als Anlageobjekt.

Willkommen: Sie betreten beide Wohnungen über ein separates Treppenhaus, das allen Parteien Privatsphäre schenkt. Der großzügige Grundriss ermöglicht den Zugang zu allen Räumen vom Flur aus. Große Doppelfenster, die Terrassen- oder Balkontüren gestalten die Räume freundlich und hell.

Aktuell ist die Erdgeschosswohnung mit ca. 96,5 m² Wohnfläche vermietet – für eine monatliche Kaltmiete von 923,83 EUR, plus 47,33 EUR für die Garage. Sie verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, ein Büro oder Kinderzimmer, ein Badezimmer, eine Küche. Aus dem Essbereich führt eine einladende, großzügige Terrasse mit ca. 19 m² hinaus in den schönen Garten.

Die Wohnung im Obergeschoss mit einer Fläche von ca. 91,5 m² steht derzeit leer. Sie kann nach geringfügigen Maßnahmen erneut vermietet werden. Ihre Aufteilung entspricht der der Erdgeschosswohnung. Anstelle einer Terrasse lädt Sie die Wohnung oben am sonnigen Feierabend auf eine ca. 9 m² große Loggia ein. Hier lassen Sie den Blick in die grüne Umgebung schweifen.

Der große Garten bietet viel Raum zur Erholung, man kann ihn einfach gemeinsam nutzen. Hier im Grünen können Sie sich erholen und auftanken, gärtnerisch verwirklichen und gesellige Zusammenkünfte genießen.

Noch ein Sahnehäubchen des vielseitigen Objekts ist der Dachboden mit weiterem Raum zur Entfaltung! Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut: Er verfügt über Bad, Wohnzimmer, Schlafräum und Küche, ist aber noch nicht als Wohnfläche genehmigt. Sie können diese Räume privat nutzen oder nachträglich als Wohnfläche genehmigen lassen. Hier besteht Potential zur Erweiterung der Wohnfläche.

Der Keller bietet mit Waschräum, Trockenkeller, Bügelzimmer und Abstellräumen reichlich Platz für Hauswirtschaft und Hobby.

Ein weiteres Highlight bietet das Grundstück mit einer Größe von 564 m² in Form einer zukünftigen Bebauung mit Häusern. Sodann haben Sie perspektivisch die Möglichkeit das Bestandsgebäude zu entwickeln oder gar ein Entwicklungsprojekt in Form eines Neubaus zu verwirklichen.



Diese Immobilie in Poing bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, in einem erstklassigen Wohnumfeld zu leben – oder in diese Immobilie zu investieren. Schauen Sie es sich gern einmal an! Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Termin zu vereinbaren. Gerne bieten wir Ihnen auch die Möglichkeit einer 360 Grad Tour durch das Objekt von zu Hause aus. Sprechen Sie uns gerne an.

Ausstattung

Highlights und Entwicklungspotenzial

Das Zweifamilienhaus hat so einige Highlights zu bieten: die hervorragende, ruhige Lage im begehrten Münchener Umland, das großzügige Grundstück und die geräumigen Wohnungen und das ausgebaute Dachgeschoss als Extra-Schmankerl.

Die Immobilie befindet sich in einem soliden Zustand, bedarf jedoch einiger Renovierungsarbeiten. So eignet sie sich besonders gut als Entwicklungsprojekt für Selbstnutzer mit zusätzlicher oder auch zur vollständigen Vermietung. Das Objekt hat enormes Entwicklungspotential, denn es gibt vielfältige Möglichkeiten, Gebäude und Grundstück individuell zu gestalten und zu nutzen – je nach Wunsch, Bedarf und Engagement des neuen Eigentümers.

Grundstück und Garten

Das großzügige Grundstück bietet Ihnen einen gepflegten Garten mit reichlich Platz zum Entspannen und für Aktivitäten im Freien. Beide Parteien können hier Privatsphäre genießen. Die Lage am Rande eines Naturschutzgebiets garantiert Ihnen eine grüne und ruhige Umgebung.

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	09.11.2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Primärenergieträger	Gas



Endenergieverbrauch 162,20 kWh/(m²·a)

Warmwasser enthalten ja

Energieeffizienzklasse F



Lage

Umgeben von Wäldern, Feldern – und München: Das angebotene Zweifamilienhaus bietet alle Vorzüge einer attraktiv ruhigen Lage am Ortsrand der charmanten Gemeinde Poing bei München. Die Gemeinde im Landkreis Ebersberg ist bekannt für seine ausgezeichnete Lebensqualität, eine idyllisch grüne Umgebung, eine gute Infrastruktur und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung für Auto, Zug und auch Flugzeug. Über A94, A99 und Flughafentangente sind Sie vom beschaulichen Poing aus schnell überall auf der Welt! Diverse Kindergärten und Schulen, kleine und große Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenste Freizeiteinrichtungen erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Rad in wenigen Minuten. Das entschleunigt Ihren Alltag wohltuend, erspart Ihnen Stress und lange Wege.

Die Nähe zur Stadt München eröffnet Ihnen alle Chancen des urbanen Arbeitsmarktes einer Weltstadt, bietet aber auch Zugang zu vielfältigsten kulturellen Aktivitäten – vom Biergarten über Club und Oper bis zur Allianz Arena.





Urban arbeiten, naturnah leben: Zweifamilienh



Südansicht Gebäude



Blick zur Terrasse



Südansicht Garten



Blick in den Garten von der Terrasse aus



Gartenliebe





Ostansicht Garten



Ostansicht Gebäude



Westansicht Garten



Eingangsbereich überdacht



Ansicht Zufahrt zum Gebäude



Westansicht Garten





Badezimmer Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Kinderzimmer/Bürozimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Essbereich Obergeschoss





Blick ins grüne vom Balkon Obergeschoss



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Grundriss

Grundriss Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

