EXPOSÉ

*** Charmante 2-Zi-Wohnung mit Balkon, EBK, Garage und KFZ-Stellplatz in guter Lage Poing ***

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 85586 Poing
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 60,40 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Hausgeld (ca.): 320,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
€ 360.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Poing
> 2 Zimmer
> 60,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1078-Gry4mH

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	85586 Poing
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60,40 m²
Nutzfläche (ca.)	8 m²
Kaufpreis	360.000,- €
Hausgeld (ca.)	320,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Kauf 9.000,- € / Anzahl 1
Garage	Kauf 20.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	66,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-11-13
Energieausweis gültig bis	12.11.2027
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	6 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme

Keller (ca.)	5 m²
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2 %
Provision für Verkäufer	2 %
Provisionshinweis	Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Poing
> 2 Zimmer
> 60,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1078-Gry4mH

*** Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK, Garage und KFZ-Stellplatz in guter Lage Poing ***

Die hier angebotene 2-Zimmerwohnung mit Balkon, zeichnet sich durch ihren geräumigen Grundriss aus und befindet sich in der 1. Etage einer gepflegten kleinen Wohnanlage in Poing. Die Räumlichkeiten verfügen über einen praktischen Schnitt und alle Zimmer gehen vom Flur aus ab. Die Wohnung besticht durch ihren geräumigen Wohn / Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon.

Die Wohnung ist seit 01.04.2022 an eine berufstätige Einzelperson vermietet

Aufteilung der Wohnung siehe auch beiliegenden Grundriss:
Wohnen / Essen, halboffene Küche, überdachter Balkon, Flur, Schlafzimmer, hell gefliestes Bad mit separatem WC

2-Zimmer-Wohnung im 1. OG - gepflegter Zustand
+ Gepflegte kleine Wohnanlage
+ Moderner Grundriss mit separatem Küchenbereich
+ Ca. 60 m² Wohnfläche + Nutzfläche
+ Gepflegte und komfortable Ausstattung
+ Wohnräume mit bodentiefen Fenstern
+ Vom WZ erreicht man den großzügigen Balkon
+ Geräumige Küche mit EBK und WMA
+ Hell gefliestes Bad mit Wanne und separatem WC
+ Einzelgarage und Außenstellplatz
+ Eigener Keller
+ Gemeinschaftsräume vorhanden

+ Monatliches Wohngeld beträgt ca. 320 EUR (inkl. Garage + Außenstellplatz)
+ Für Wohnung und Garage existiert jeweils ein eigenes Grundbuchblatt

Kaufobjekt im Alleinauftrag
Wohnung, EBK, Keller = 360.000 EUR + Garage = 20.000 EUR + Außenstellplatz = 9.000 EUR = Gesamtkaufpreis 389.000 EUR

Die Wohnung ist seit 01.04.2022 an eine berufstätige Einzelperson vermietet (Staffelmietvertrag)
Miete mtl.: KM 905 EUR + 60 EUR Garage + 25 EUR Stellplatz + 175 EUR NK
Die Jahresnettokaltmiete beträgt 11.880 EUR

Senden Sie uns bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich - Einzelbesichtigungen!

Ausstattung:

*** Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK, Garage und KFZ-Stellplatz in guter Lage Poing ***

Ausschnitt:
+ Wohnanlage Baujahr 1996
+ Solide Ziegelbauweise
+ WEG mit insgesamt 18 WE
+ 2-Zi-Wohnung - 1. OG
+ Heizung Fernwärme
+ Wohnfläche ca. 60 m² + Nutzfläche
+ Wohnräume mit Parkett
+ Hell gefliestes Bad
+ Küche mit EBK und WMA
+ Überdachter Balkon
+ Eigenes Kellerabteil
+ Einzelgarage und Außenstellplatz
+ Gemeinschaftsräume vorhanden
+ u.v.m.

Lagebeschreibung:

*** Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK, Garage und KFZ-Stellplatz in guter Lage Poing ***

Die Gemeinde Poing befindet sich im Landkreis Ebersberg. Die Wohnung selbst, liegt ruhig gelegen in einer Seitenstraße.
Die Bushaltestelle Mitterfeldring mit den Linien 460, 464 und 465 befindet sich ca. 500 m entfernt. Die S-Bahn Station Poing mit der Linie S 2 liegt ca. 1 km entfernt und bringt Sie in Münchner Innenstadt.
Über die Autobahn erreichen Sie die Münchner Innenstadt, sowie die umliegende Gegend.
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Schulen befinden sich im Ort.
Poing bietet viele Freizeitangebote wie z.B. der beliebte Wildpark Poing.

Homepage der Gemeinde Poing: https://www.poing.de/startseite

Sonstiges:

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service! Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung und Irrtum bleibt vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Poing
> 2 Zimmer
> 60,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1078-Gry4mH

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:
Truderinger Str. 296, 81825 München
Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Objektbilder:

Wohnen Essen

Essbereich

Küche mit EBK

Wohnen

Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Poing
> 2 Zimmer
> 60,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1078-Gry4mH

Balkon

Balkonansicht

Schlafen

Garagenhof - Einzelgarage

Schlafzimmer

Außenstellplatz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Poing
> 2 Zimmer
> 60,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1078-Gry4mH

Hausansicht

Flur Eingang

Überdachter Balkon

Bad mit Wanne

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

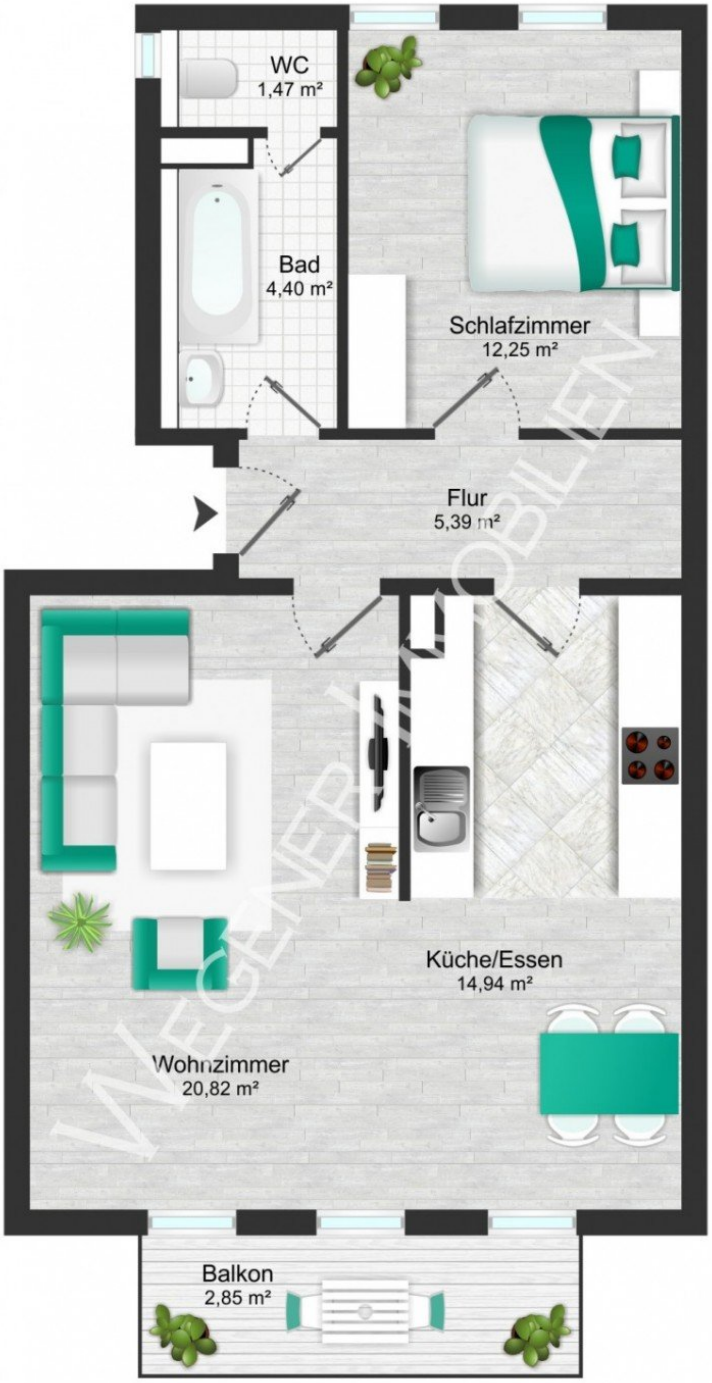
> Etagenwohnung
> Poing
> 2 Zimmer
> 60,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1078-Gry4mH

WC Separat

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Poing
> 2 Zimmer
> 60,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1078-Gry4mH



Grundriss_Bsp. Möblierung

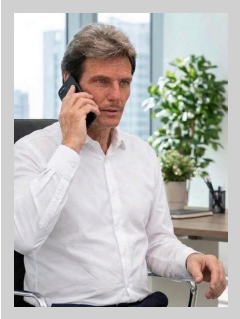
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Poing
> 2 Zimmer
> 60,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1078-Gry4mH

Ansprechpartner:



Herr Mario Wegener

Telefon:
Mobil: +49 171 8007020
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Inhaber (Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V)

Firmendaten:

Wegener Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Haar, Trudering, München und dem Münchner Umland
Inhaber: Herr Mario Wegener
Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V.
Dianastr. 76 - 85540 Haar

Sie erreichen uns täglich : Montag - Sonntag 09:00 - 18:00 Uhr
Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
Fax: +49 (0) 89 / 244 16 14
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de
Internet: www.wegenerimmobilien.de

Ladengeschäft in Trudering
Truderinger Str. 296 - 81825 München
Öffnungszeiten in Trudering:
Mo – Fr 09:00 – bis 13:00 Uhr, (weitere Termine gerne nach Absprache)

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026