

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pliening

### EFH/ZFH - ALPENBLICK BEI FÖHN - TRAUMHAFTER GARTEN - 7 ZIMMER - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. **OM-287738**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.645.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Hoffmann  
Mobil: 0151 15581871

85652 Pliening  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	676,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	224,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	385,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stadtnah, dennoch ruhig im Grünen präsentiert sich Ihnen auf einem traumhaften Grundstück mit Weitblick / Alpenblick bei Föhn auf einem der Filetgrundstücke Plienings ein komfortables, ruhig gelegenes freistehendes, laut Energieausweis energetisch gut modernisiertes EFH/ZFH mit 7 großzügigen Zimmern als perfektes Familienhaus / Generationenhaus / Kapitalanlage in einer verkehrsberuhigten Zone. Der gepflegte und mit viel Liebe angelegte Garten ruft mit zwei großen Terrassen, zwei Pavillons und einem Outdoor-Whirlpool zum Entspannen vom Alltag auf. Die Liegenschaft besteht aus zwei getrennten abgeschlossenen Wohneinheiten und wird im Augenblick komplett vom Eigentümer als Wohneinheit und Büro genutzt. Im Alter ist ein Leben auf einer Etage möglich!

Im EG finden Sie eine 3-Zimmer-Wohnung vor, die aus einem Schlafzimmer/Büro, einem Kinderzimmer/Büro, einem großzügigem sehr hellem Wohnzimmer mit Stilkamin aus Portugallo-Marmor (Beheizen des gesamten Erdgeschosses ist möglich) mit angrenzendem Essbereich und einer zeitlosen weißen Volllackküche mit einer hochwertigen anthrazitfarbenen Keramikplatte aus dem Jahr 2019 besteht. Die exklusive Küche hat einen BORA-Abzug und einen integrierten „Amerikanischen Kühlschrank“. Der Wohnbereich ist nach Süden ausgerichtet und damit haben Sie den ganzen Tag Sonneneinfall und durch die Fenster/große Schiebetür sehr helle und auch im Winter von der Sonne gewärmte Räume. Zudem besitzt die Erdgeschosswohnung ein komfortables Bad mit Dusche, Badewanne und hochwertigen Badezimmernmöbeln.

Die DG-Wohnung besteht aus 4 Zimmern, einem Wohnzimmer/Schlafzimmer/Wohnküche, einer Ankleide/Küche und zwei großen Kinderzimmern, sowie einem vollständigen Bad mit Saunavorbereitung. Ein Balkon Richtung Westen und ein Erkerbalkon Richtung Süden mit tollem Weitblick/Alpenblick bei Föhn runden die Dachgeschosswohnung ab. Wachen Sie bei Föhn mit Alpenblick aus dem Bett auf!

Da die Preise inzwischen wieder leicht am Steigen sind stellt diese Immobilie ein lukratives Angebot mit Wertsteigerungspotential im Speckgürtel Münchens dar!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie mit hohem Erholungswert vor Ort zu überzeugen. Gerne übersenden wir Ihnen auch ein vollständiges Exposé mit Bildern aus allen Zimmern, bitten Sie aber hierfür Ihre vollständigen Kontaktdaten anzugeben.

## Ausstattung

- Alpenblick bei Föhn
- Fußbodenheizung im EG und DG
- Akt. Energieendverbrauch laut Energieverbrauch: 83kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Toller Grundriss
- Exklusive neue Einbauküche mit Garantie auf die Einbaugeräte
- Whirlpool im Außenbereich
- Traumhaft angelegter Garten/ Lounge Bereiche
- Rasenroboter
- Stilkamin aus Portugallo-Marmor
- Komplette Unterkellerung der Immobilie
- 2 vollständige Bäder mit jeweils Dusche/Badewanne
- Elektrische Rollläden
- Glasfaseranschluss bis ins Haus vorbereitet
- Eingangsbereich vor dem Haus wurde in 2023 komplett erneuert

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Die Immobilie ist komplett unterkellert. Der Keller besitzt zwei große Hobbyräume, ein Bad ist vorbereitet, einen Heizungsraum, einen Waschraum und einen Vorratsraum auf der kühlen Nordseite.

Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wurde eine energiesparende Fußbodenheizung verlegt, diverse Nischen für Einbauschränke sind vorhanden, die Rolläden werden elektrisch bedient. Eine große elektrisch öffnende Doppelgarage sowie ein weiterer Stellplatz runden das Haus ab. Für Besucher sind zudem weitere öffentliche Parkplätze in der verkehrsberuhigten Straße vorhanden.

Die Immobilie ist gut für eine Mehrgenerationenfamilie oder Großfamilie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kapitalanlage geeignet. Sie ist verfügbar nach Vereinbarung, ggfs auch kurzfristig.

Der Energieausweis liegt vor, der Endenergieverbrauch liegt bei 83 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und liegt damit in der Energieeffizienzklasse C und stellt damit im Energieausweis ein energetisch gut modernisiertes EFH/ZFH dar.

MAKLERANFRAGEN SIND UNERWÜNSCHT, außer wenn nachweislich ein Interessent für dieses besondere Objekt vorhanden ist.

## Lage

Die Gemeinde Pliening existiert bereits seit mehr als 1200 Jahren und liegt ca. 20 km östlich von der Landeshauptstadt München, etwa 16 km südlich von Erding und 6 km westlich von Markt Schwaben im äußersten Nordwesten des Landkreises Ebersberg. Zum 01.01.2024 sind laut der Gemeinde Pliening insgesamt mehr als 6.300 Einwohner gemeldet. Der Ortsteil Pliening-Gelting bietet eine ruhige, grüne mit Feldern, Wäldern und Wiesen geprägte Wohnlage mit vielen ortsansässigen Vereinen.

Die Nähe zu München, die gute Infrastruktur und die kurzen Wege für tägliche Einkäufe in Verbindung mit dem ländlichen Charakter bieten ein lebens- und liebenswertes Umfeld. Frische regionale Produkte können bei einem sehr beliebten Hofladen eingekauft werden.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Kita, Kindergarten und Grundschule, die weiterführenden Schulen befinden sich den Nachbargemeinden.

Zahlreiche Badeseen erreichen Sie mit dem Fahrrad. Weitere Freizeitmöglichkeiten sind zum Beispiel durch den Wildpark Poing, dem Speichersee oder dem Ebersberger Forst gegeben.

Busverbindungen zur ca. 3km entfernt gelegenen S-Bahnhaltestelle in Poing (S2 Erding/ München) und nach Markt Schwaben sind vorhanden. Die Autobahnen A94 und A99 sind nur wenige Minuten Fahrzeit entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Essbereich



# Exposé - Galerie



Alpenblick bei Föhn



Hausansicht von Süden



# Exposé - Galerie



Loungebereich mit Whirlpool



Exklusive Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Garten -Blick aus dem Pavillon



# Exposé - Galerie



Abendliche Stimmung



Massiveiserner Pavillon



# Exposé - Galerie

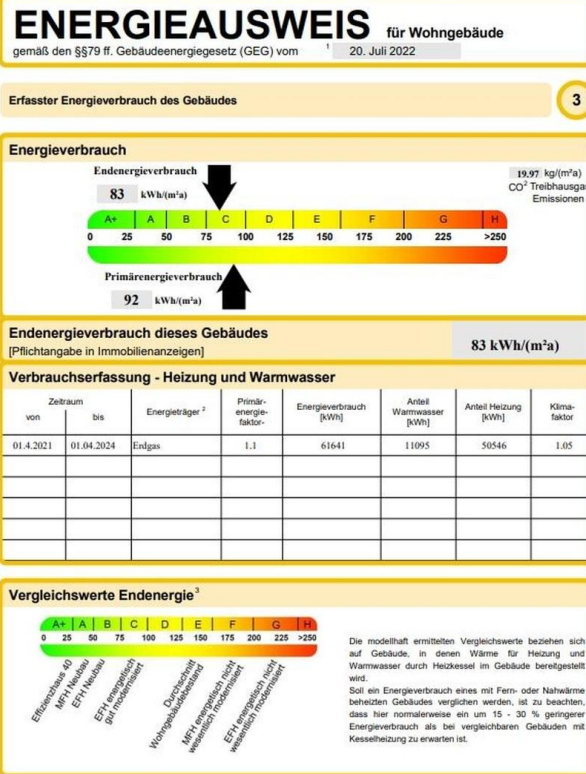


Abendliche Stimmung - Pavillon



Sonnenuntergang mit Alpenblick

# Exposé - Galerie



Energieausweis 2021-2024

Daten / Fakten	
Standort:	Am Heckenacker 10, 85652 Pliening
Grundstücksgröße:	676 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 224 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 385 m <sup>2</sup>
Immobilienart:	Ruhiges EFH/ZFH mit Weitblick / Alpenblick bei Föhn
Zustand:	Gepflegt, gehoben
Lage:	Sonnenlage, ca. 20km ins Zentrum München
Ausrichtung:	Süden
Baujahr:	Fertigstellung 1998
Raumhöhe:	2,50 – 3,45m
Zimmer:	7
Bäder (Badewanne/Dusche/WC)	2 (zusätzlich ein weiteres Bad vorbereitet im Keller)
Küchen	1 luxuriöse Einbauküche im EG, 2 vorbereitet in DG-Wohnung
Balkon / Terrasse:	2 Balkone, 2 Terrassen
Garage:	Geräumige Doppelgarage mit Funk-Fernbedienung und großem Stauraum über der Garage
Heizung:	Gasheizung, Fußbodenheizung
Zisterne:	Ca. 2.500 Liter für Gartenbewässerung
Bes. Ausstattungsmerkmale:	Alpenblick bei Föhn Fußbodenheizung im EG und DG Akt. Energieendverbrauch laut Energieverbrauch: 83kWh/(m²a) Toller Grundriss Exklusive neue Einbauküche mit Garantie auf die Einbaugeräte Whirlpool im Außenbereich Traumhaft angelegter Garten/ Lounge Bereiche Rasenroboter Stilkamin aus Portugallo-Marmor Komplette Unterkellerung der Immobilie 2 vollständige Bäder mit jeweils Dusche/Badewanne Elektrische Rollläden Glasfaseranschluss bis ins Haus vorbereitet Eingangsbereich vor dem Haus wurde in 2023 komplett erneuert
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Bezug:	Nach Absprache, auch kurzfristig nach Notartermin möglich
Kaufpreis:	€ 1.645.000,--

Daten / Fakten zur Immobilie



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenermittlung

Erdgeschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
Treppenhaus	5,03 m <sup>2</sup>	5,03 m <sup>2</sup>
Flur	10,64 m <sup>2</sup>	10,64 m <sup>2</sup>
Wohnraum	42,14 m <sup>2</sup>	42,14 m <sup>2</sup>
Büro / Schlafzimmer	15,72 m <sup>2</sup>	15,72 m <sup>2</sup>
Büro / Kinderzimmer	11,03 m <sup>2</sup>	11,03 m <sup>2</sup>
Küche	11,50 m <sup>2</sup>	11,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,48 m <sup>2</sup>	5,48 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	6,25 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	8,25 m <sup>2</sup>	33,00 m <sup>2</sup>
Pavillon 1	4,50 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>
Pavillon 2	7,50 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe Erdgeschoss:</b>	<b>128,04 m<sup>2</sup></b>	<b>183,54 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
Treppenhaus	1,64 m <sup>2</sup>	1,64 m <sup>2</sup>
Flur	8,85 m <sup>2</sup>	8,85 m <sup>2</sup>
Wohnraum/Schlafzimmer	19,53 m <sup>2</sup>	19,53 m <sup>2</sup>
Ankleide / Küche	10,49 m <sup>2</sup>	10,49 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	19,92 m <sup>2</sup>	19,92 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	18,55 m <sup>2</sup>	18,55 m <sup>2</sup>
Bad inkl. Sauna	9,59 m <sup>2</sup>	9,59 m <sup>2</sup>
Erkerbalkon ( ½ von 5,32)	2,66 m <sup>2</sup>	5,32 m <sup>2</sup>
Westbalkon ( ½ von 9,40)	4,70 m <sup>2</sup>	9,40 m <sup>2</sup>
<b>Summe Dachgeschoss:</b>	<b>95,93 m<sup>2</sup></b>	<b>103,29 m<sup>2</sup></b>

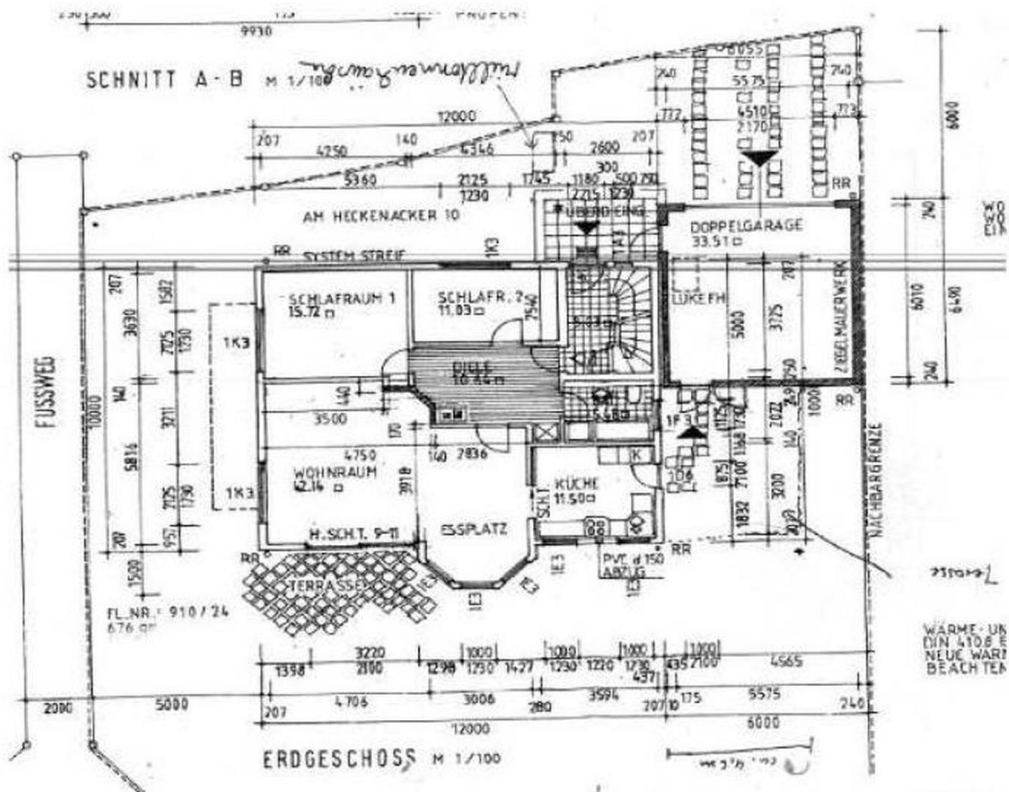
Untergeschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
Flur 1		11,26 m <sup>2</sup>
Flur 2		3,55 m <sup>2</sup>
Vorräte		9,54 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 1		22,73 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 2		15,01 m <sup>2</sup>
Bad		7,87 m <sup>2</sup>
Waschraum		16,87 m <sup>2</sup>
Heizung		11,09 m <sup>2</sup>
<b>Summe Untergeschoss:</b>		<b>97,92 m<sup>2</sup></b>

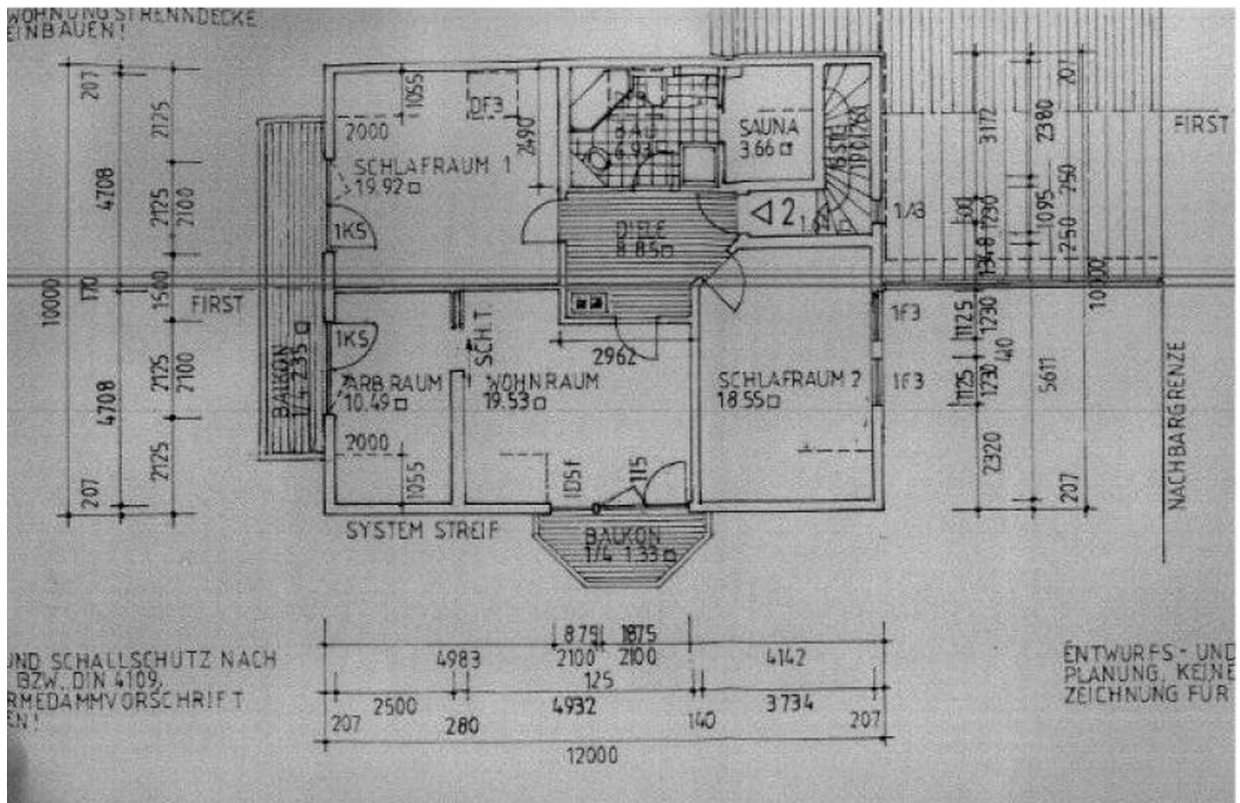
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>223,97 m<sup>2</sup></b>	<b>384,75 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-----------------------------	-----------------------------

Wohnflächenermittlung

# Exposé - Grundrisse



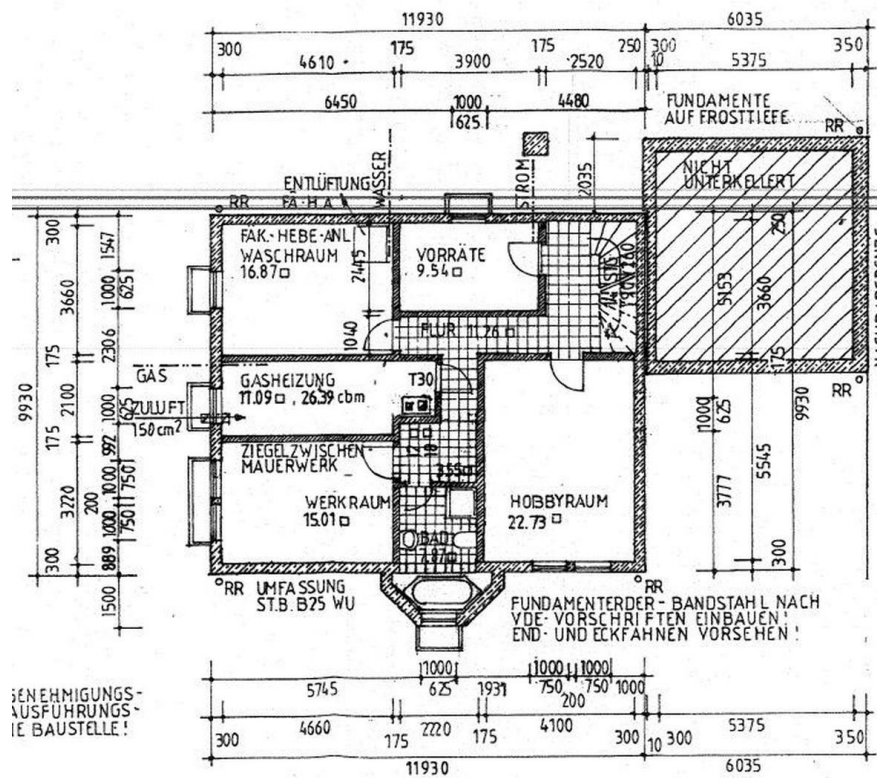
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss