

Exposé

Mehrfamilienhaus in Polling

Traumhaftes Neubau Zweifamilienhaus EG 4 + 5 Zimmer Maisonette mit Dachterrasse und Bergblick



Objekt-Nr. **OM-289675**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.279.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Huber
Telefon: 0171 1424282

Steinbruchstr. 1
82398 Polling
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	348,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	246,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Doppelhaus West mit zwei Wohnungen

EG + UG 4 Zimmer 117m²

&

OG + DG 5 Zimmer 129m² mit Bergblick

2 Garagen mit 2 Stellplätzen zzgl.

Wohnung 1 West EG+UG

4- Zimmer ca. 117 m² Wohnfläche, auf Erd- und Untergeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche.

1 Garage mit Stauraum und 1 Stellplatz

Erdgeschoss mit Terrasse und Garten (Südausrichtung)

Wohnung 2 West OG+DG Kaufpreis

5- Zimmer ca. 129 m² Wohnfläche, auf Ober- und Dachgeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche

1 Garage mit Stauraum und 1 Stellplatz.

Obergeschoss mit Dachterrasse auf der Garage und Balkon, Dachgeschoss mit Balkon und traumhaftem Bergblick

Ausstattung

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Wärmepumpe

Es handelt sich hier um ein KFW Effizienzhaus 55

Das Haus befindet sich in der Endphase des Bau, so dass Wünsche und Änderungen teilweise noch berücksichtigt werden können.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Als Kapitalanlage lassen sich durch die Vermietung der beiden Wohnungen mit Garagen und Stellplätzen zusammen ca. 4500.-€ monatlich erwirtschaften.

Lage

Schön ruhig, inmitten des Pfaffenwinkels gelegen, verfügt das Klosterdorf Polling mit ca. 3.400 Einwohnern über zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten (Kloster Heilig Kreuz, Stiftskirche St. Salvator, u.v.m.).

Die Lage, etwa auf der Hälfte der Strecke entlang der alten "Olympiastraße", der B2 von München nach Garmisch-Partenkirchen, 4 km südlich der Kreisstadt Weilheim, bietet vielfältige Möglichkeiten. So lässt sich in etwa einer Stunde Fahrt sowohl München, als auch die Zugspitze erreichen.

Ein hoher "Freizeitwert" ist ebenso gegeben, wie das attraktive Arbeitsumfeld des Oberlandes. Restaurants und ein Supermarkt mit Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die

Kinder und Jugendlichen haben mit zwei Kindergärten, einer Grundschule, zahlreichen Vereinen und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe (Realschulen und Gymnasium in Weilheim und Peißenberg) beste Voraussetzungen für eine gesunde, naturnahe Entwicklung. Die nahe gelegene Kreisstadt Weilheim kann über den bekannten "Prälatenweg" (Radweg) bequem abseits der Hauptverkehrsstraßen erreicht werden. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. einige Fitnessstudios) und interessante Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie ebenfalls im Umkreis.

Entfernungen:

Supermarkt Ca. 0,2 km

Grundschule Ca. 0,9 km

Kindergarten/KiTa Ca. 0,9 km

Ärztliche Versorgung Ca. 0,3 km

Bushaltestelle Ca. 0,7 km

Autobahn Ca. 20 km

Bahnhof Ca. 4 km

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



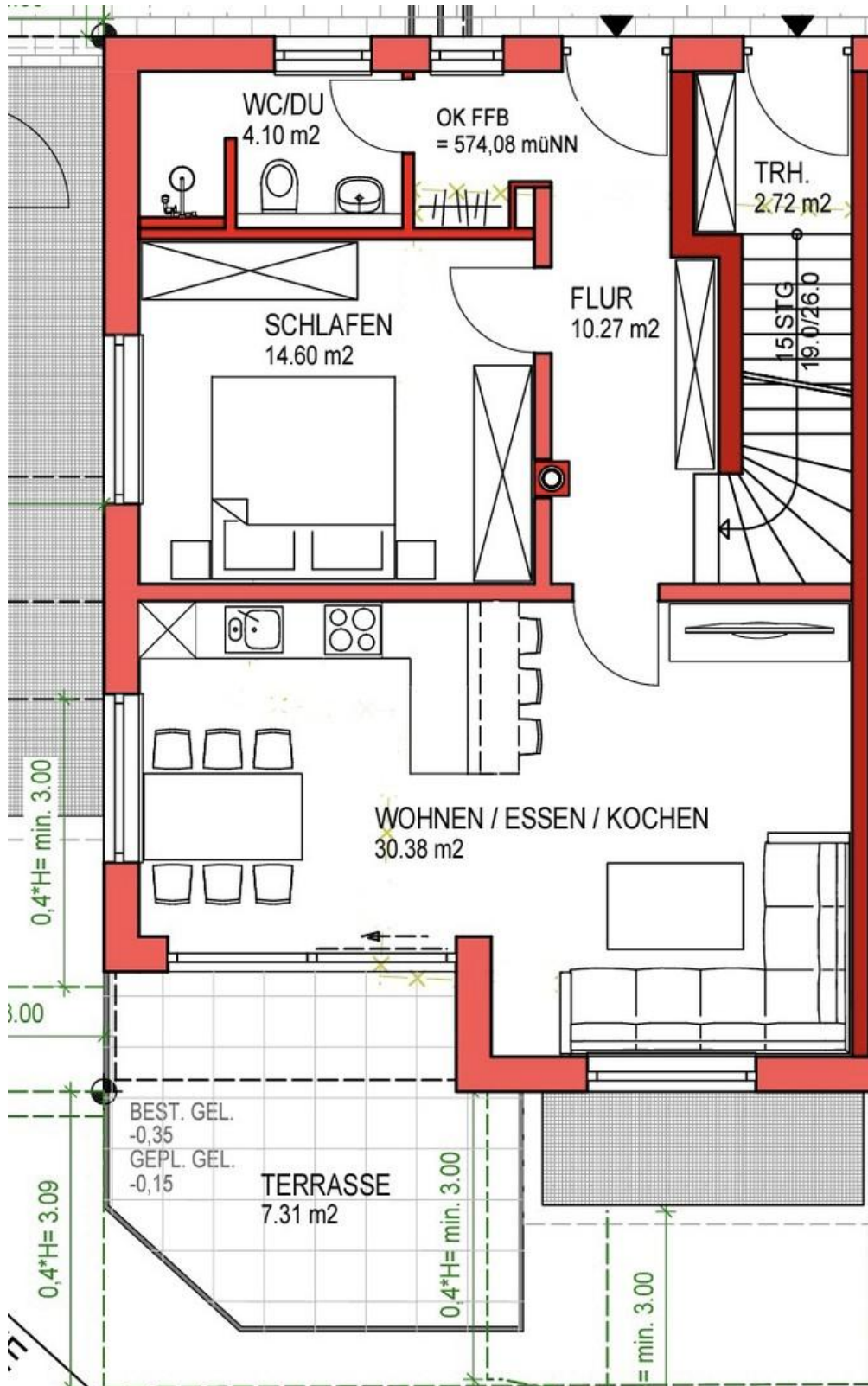
Exposé - Galerie



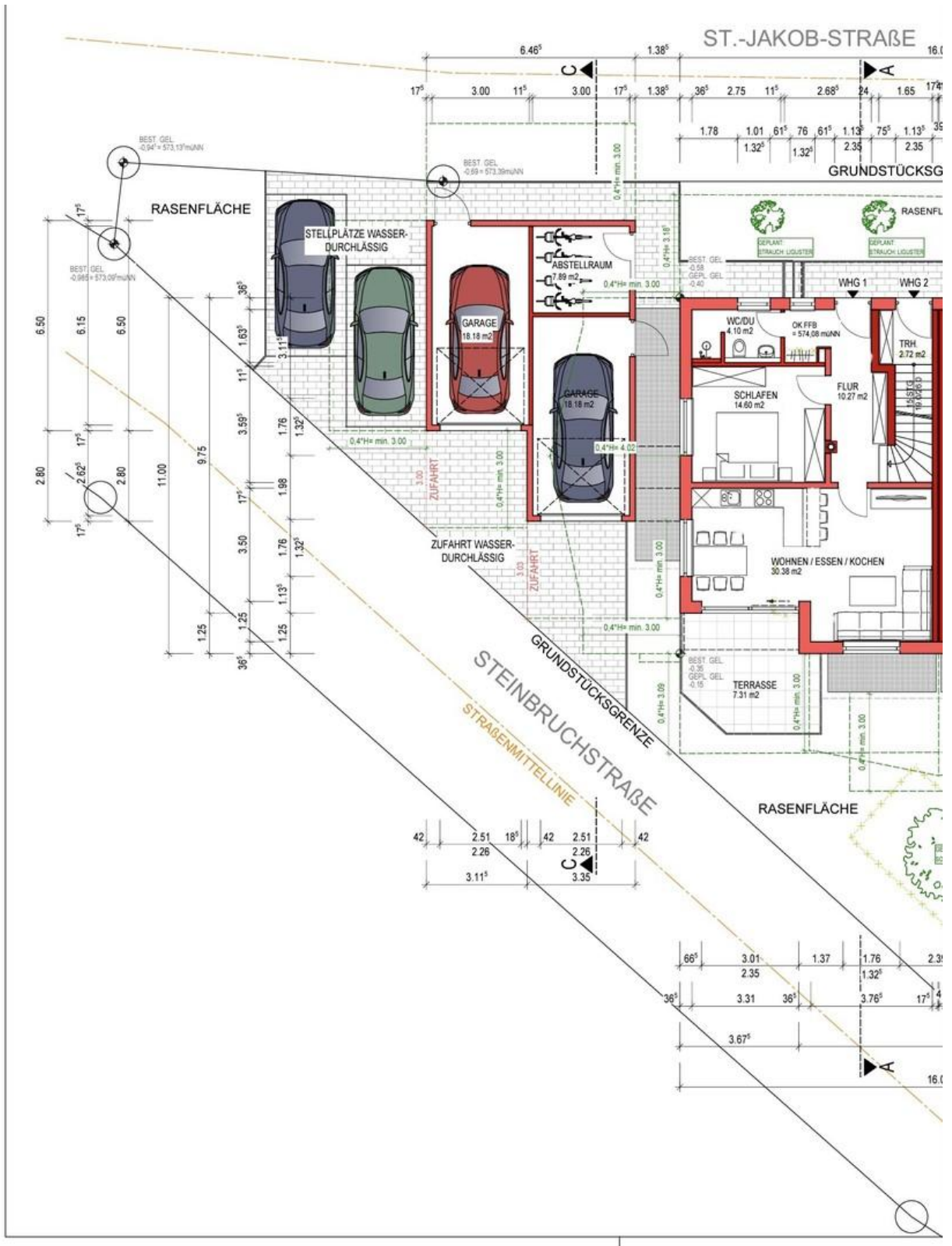
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

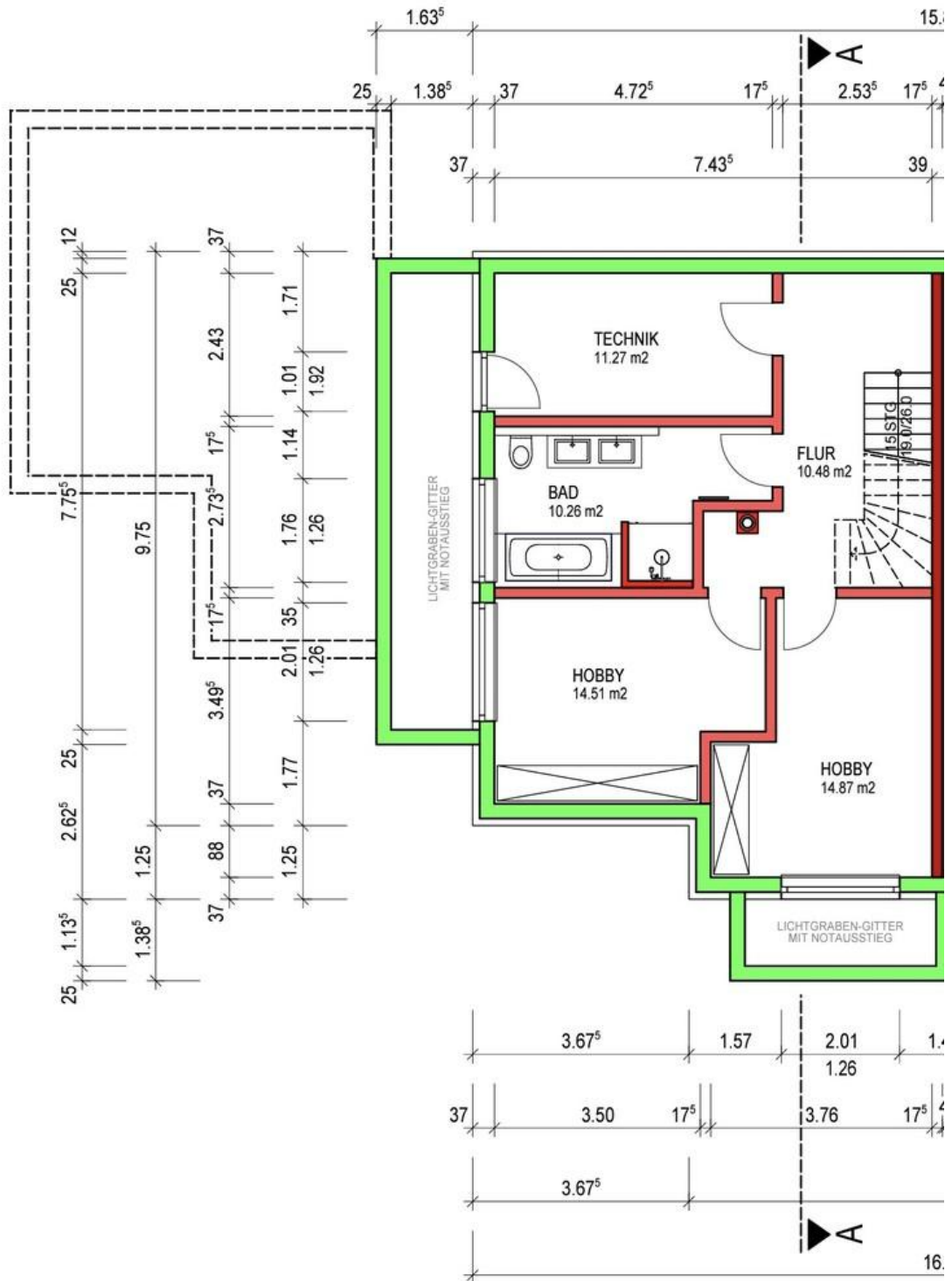


Exposé - Grundrisse

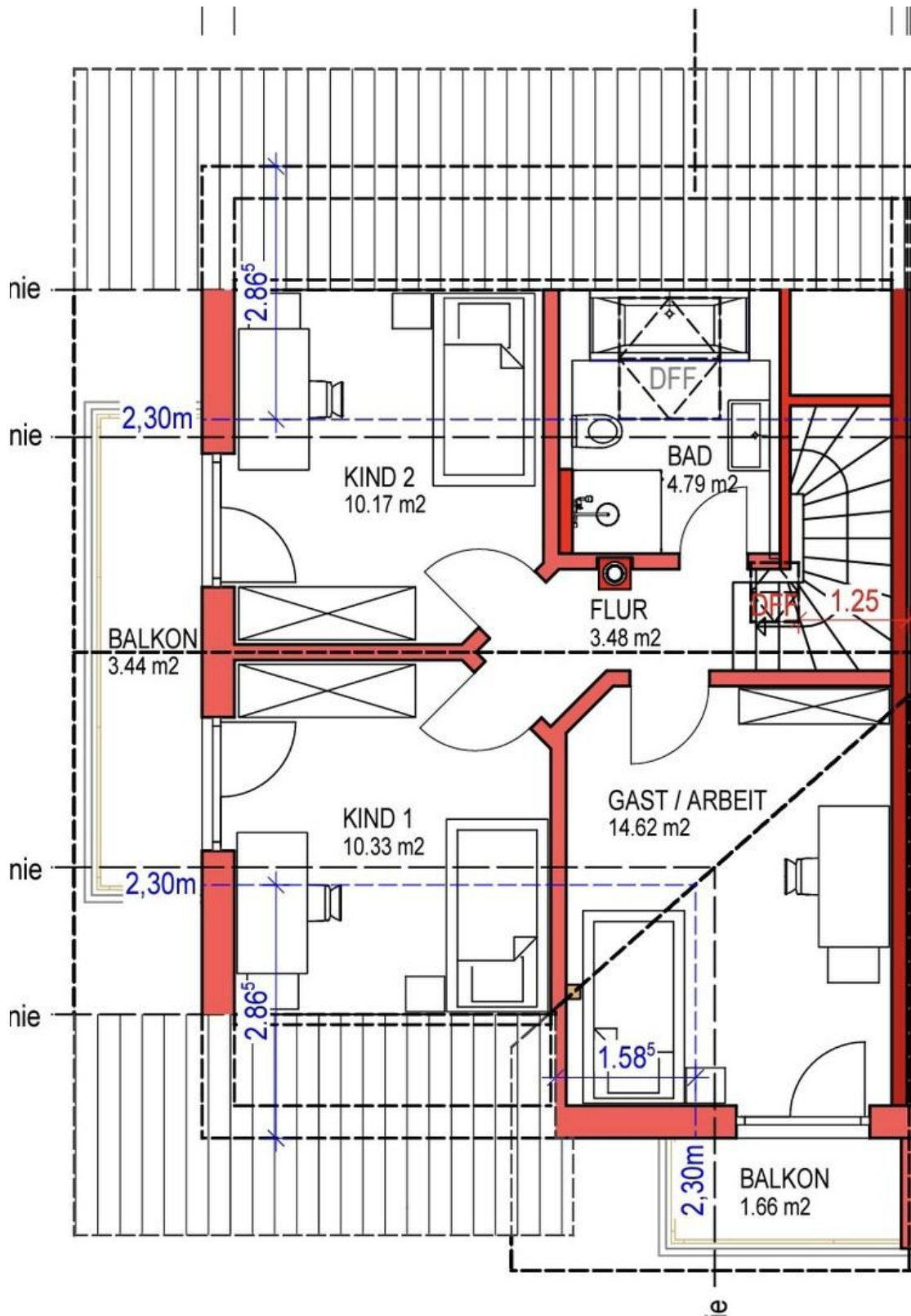


Exposé - Grundrisse

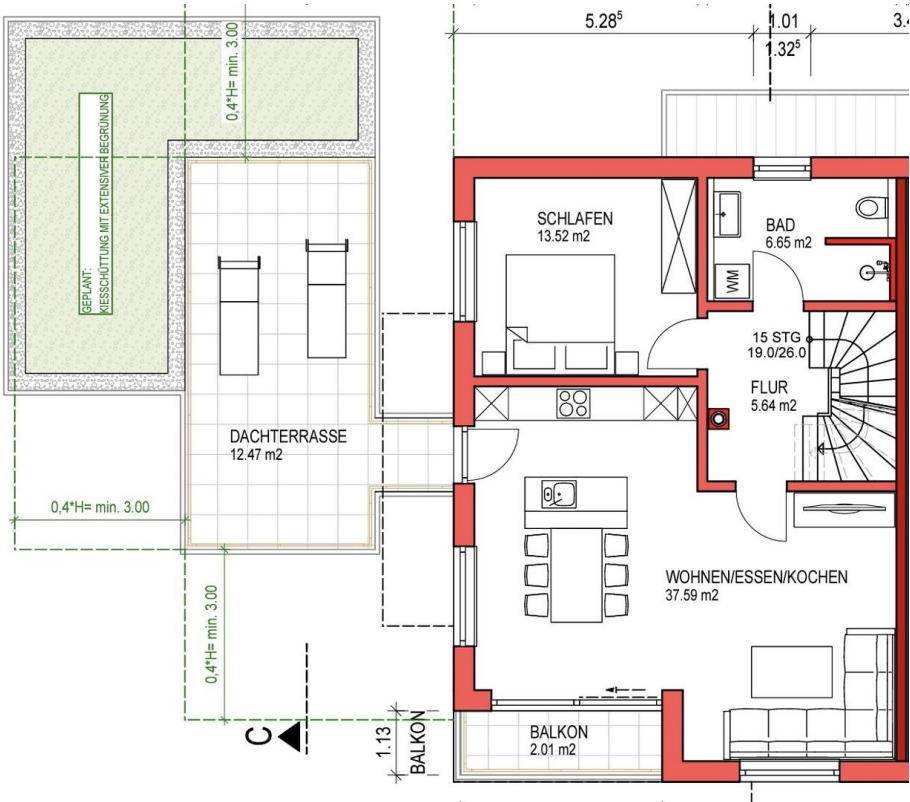
KELLERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Exposé

Traumhaft und ruhig wohnen im Voralpenland



Adresse: Steinbruchstraße 1, 82398 Polling in Oberbayern

Wohnfläche	ca. 117 m ² bis 136 m ²
Zimmer	4 bis 5
Baujahr	2023/24

**Zum Verkauf stehen vier Wohneinheiten
in einem Neubau-Mehrfamilienhaus**

**Kaufpreis je Wohnung ab 669.000€
(provisionsfrei, vom Bauträger)**

KONTAKT: HERR RALF HUBER, TELEFON: 0171/1424282, E-MAIL: INFO@RHVP-GMBH.DE

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



Ansicht Gärten



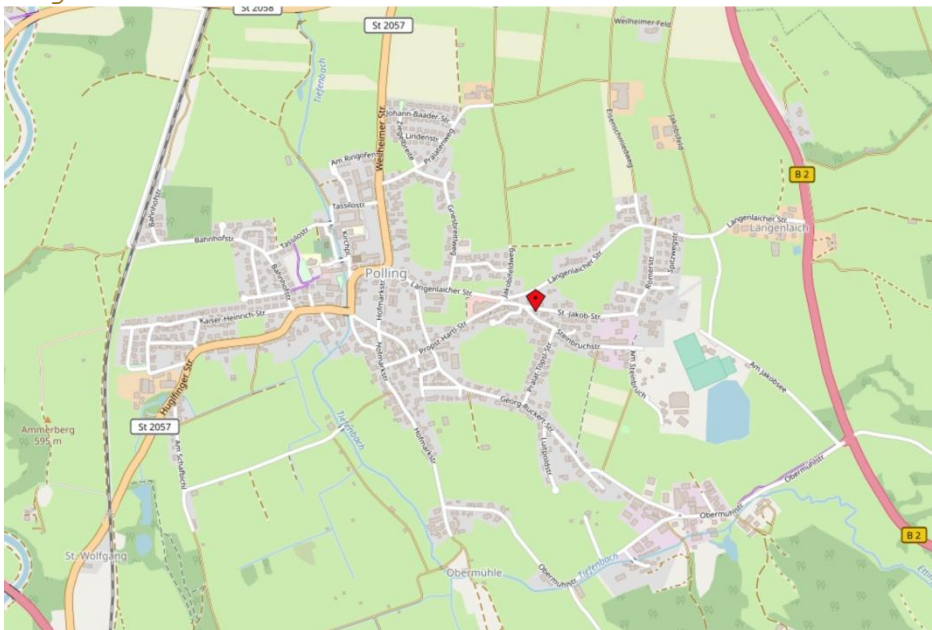
Garagen und Stellplätze



Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang

Lage

Lagekarte



82398 Polling

Lagebeschreibung

Schön ruhig, inmitten des Pfaffenwinkels gelegen, verfügt das Klosterdorf Polling mit ca. 3.400 Einwohnern über zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten (Kloster Heilig Kreuz, Stiftskirche St. Salvator, u.v.m.). Die Lage, etwa auf der Hälfte der Strecke entlang der alten "Olympiastraße", der B2 von München nach Garmisch-Partenkirchen, 4 km südlich der Kreisstadt Weilheim, bietet vielfältige Möglichkeiten. So lässt sich in etwa einer Stunde Fahrt sowohl München, als auch die Zugspitze erreichen. Ein hoher "Freizeitwert" ist ebenso gegeben, wie das attraktive Arbeitsumfeld des Oberlandes. Restaurants und ein Supermarkt mit Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Kinder und Jugendlichen haben mit zwei Kindergärten, einer Grundschule, zahlreichen Vereinen und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe (Realschulen und Gymnasium in Weilheim und Peißenberg) beste Voraussetzungen für eine gesunde, naturnahe Entwicklung. Die nahe gelegene Kreisstadt Weilheim kann über den bekannten "Prälatenweg" (Radweg) bequem abseits der Hauptverkehrsstraßen erreicht werden. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. einige Fitnessstudios) und interessante Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie ebenfalls im Umkreis.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 0,2 km
Grundschule	Ca. 0,9 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 0,9 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 0,3 km
Bushaltestelle	Ca. 0,7 km
Autobahn	Ca. 20 km
Bahnhof	Ca. 4 km



Kloster Polling



Wohnen im Voralpenland, Kloster Polling

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Neubau-Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen. Das Haus besticht durch eine gehobene Innenausstattung und kann voraussichtlich zum 01.10.2024 bezogen werden.

Doppelhaus West bestehend aus Wohnung 1 und 2 mit Preisvorteil 1.339.000€ zzgl. Garagen & Stellplätze für 60.000€

Wohnung 1 West EG+UG Kaufpreis 669.000€

- 4- Zimmer ca. 117 m² Wohnfläche, auf Erd- und Untergeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche
- zzgl. 1 Garage mit Fahrradstellplatz bzw. Stauraum und 1 Stellplatz für 30.000€
- Erdgeschoss mit Terrasse und Garten (Südausrichtung)

Wohnung 2 West OG+DG Kaufpreis 769.000€

- 5- Zimmer ca. 129 m² Wohnfläche, auf Ober- und Dachgeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche
- zzgl. 1 Garage mit Fahrradstellplatz bzw. Stauraum und 1 Stellplatz für 30.000€
- Obergeschoss mit Dachterrasse auf der Garage und Balkon, Dachgeschoss mit Balkon

Doppelhaus Ost bestehend aus Wohnung 3 und 4 mit Preisvorteil 1.439.000€ zzgl. Garagen & Stellplätze für 60.000€

Wohnung 3 Ost EG+UG Kaufpreis 719.000€

- 4- Zimmer ca. 124 m² Wohnfläche, auf Erd- und Untergeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche
- zzgl. 1 Garage mit Fahrradstellplatz bzw. Stauraum und 1 Stellplatz für 30.000€
- Erdgeschoss mit Terrasse und Garten (Südausrichtung)

Wohnung 4 Ost OG+DG Kaufpreis 819.000€

- 5- Zimmer ca. 136m² Wohnfläche, auf Ober- und Dachgeschoss, zzgl. 1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche
- zzgl. 1 Garage mit Fahrradstellplatz bzw. Stauraum und 1 Stellplatz für 30.000€
- Obergeschoss mit Dachterrasse auf der Garage und Balkon, Dachgeschoss mit Balkon

Komplettes 4-Familienhaus (Wohnung 1-4) für 2.749.000€ zzgl. 4 Garagen und 4 Stellplätzen für 120.000€

Alle Wohnungen haben einen eigenen Eingang.
Es handelt sich um ein Energieeffizienzhaus 55.

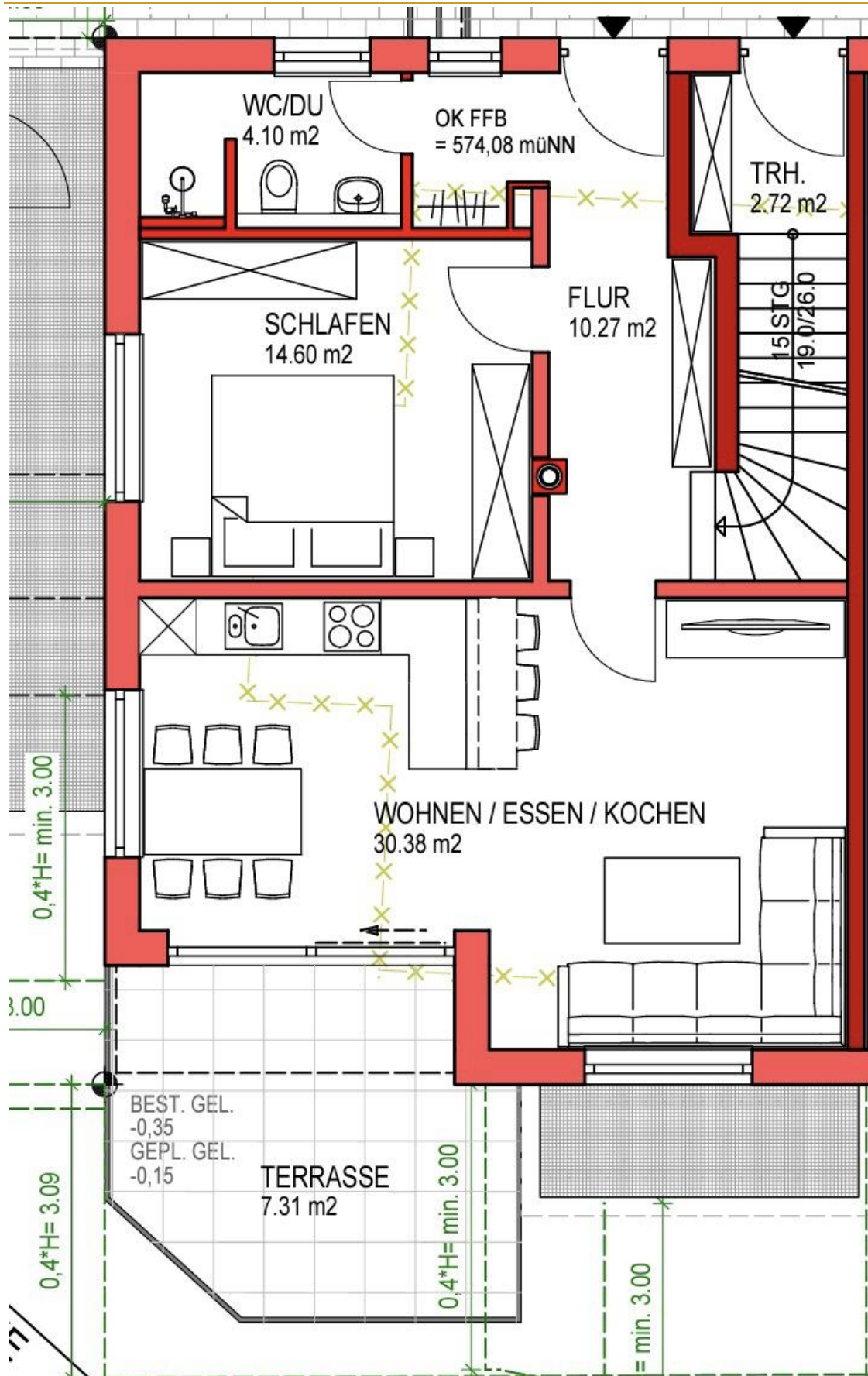
Das Haus wird 2023/24 erbaut und wird per Wärmepumpe beheizt.
Das Objekt wird direkt vom Bauträger verkauft, dadurch fallen keine Maklergebühren an.

Näheres gerne auf Anfrage.

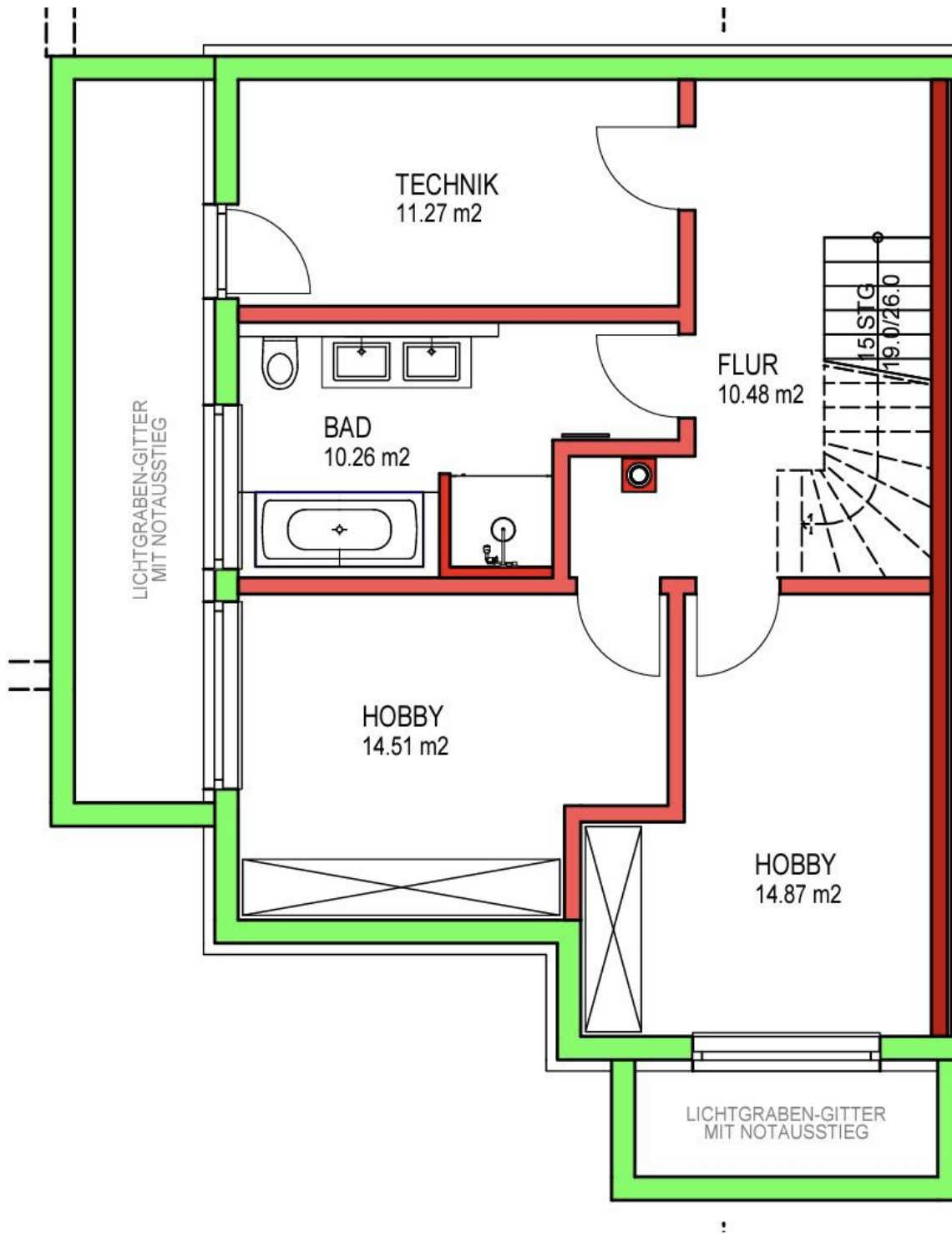
Ausstattungs-Beschreibung

- Neubau-Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, separate Eingänge
- Steinbruchstraße 1, 82398 Polling
- Massivbauhaus mit Satteldach, Fassade mit Isolierputz- und Holzverkleidung
- Energieeffizienzhaus 55, Energiebedarf 29,6 kWh/(m²•a), Bau durch Bauunternehmen Staltnayr Bau GmbH aus Peißenberg
- Fenster aus Kunststoff, elektrische Rollläden
- Heizung: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Kaufpreis ab 669.000€
- Flurstück 1753, Gemarkung Polling
Grundbuch Polling Blatt 2109
- Provisionsfreier Kauf direkt vom Bauträger

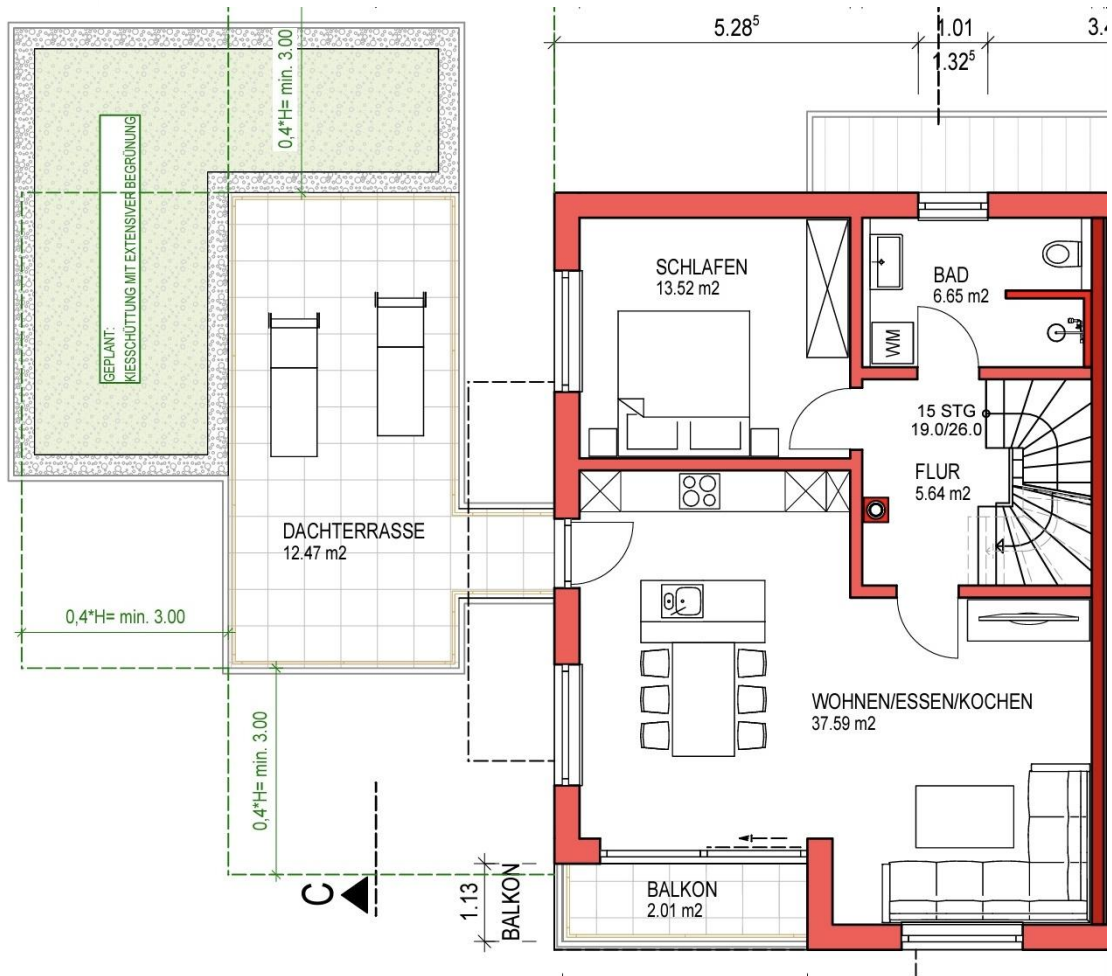
Grundrisse



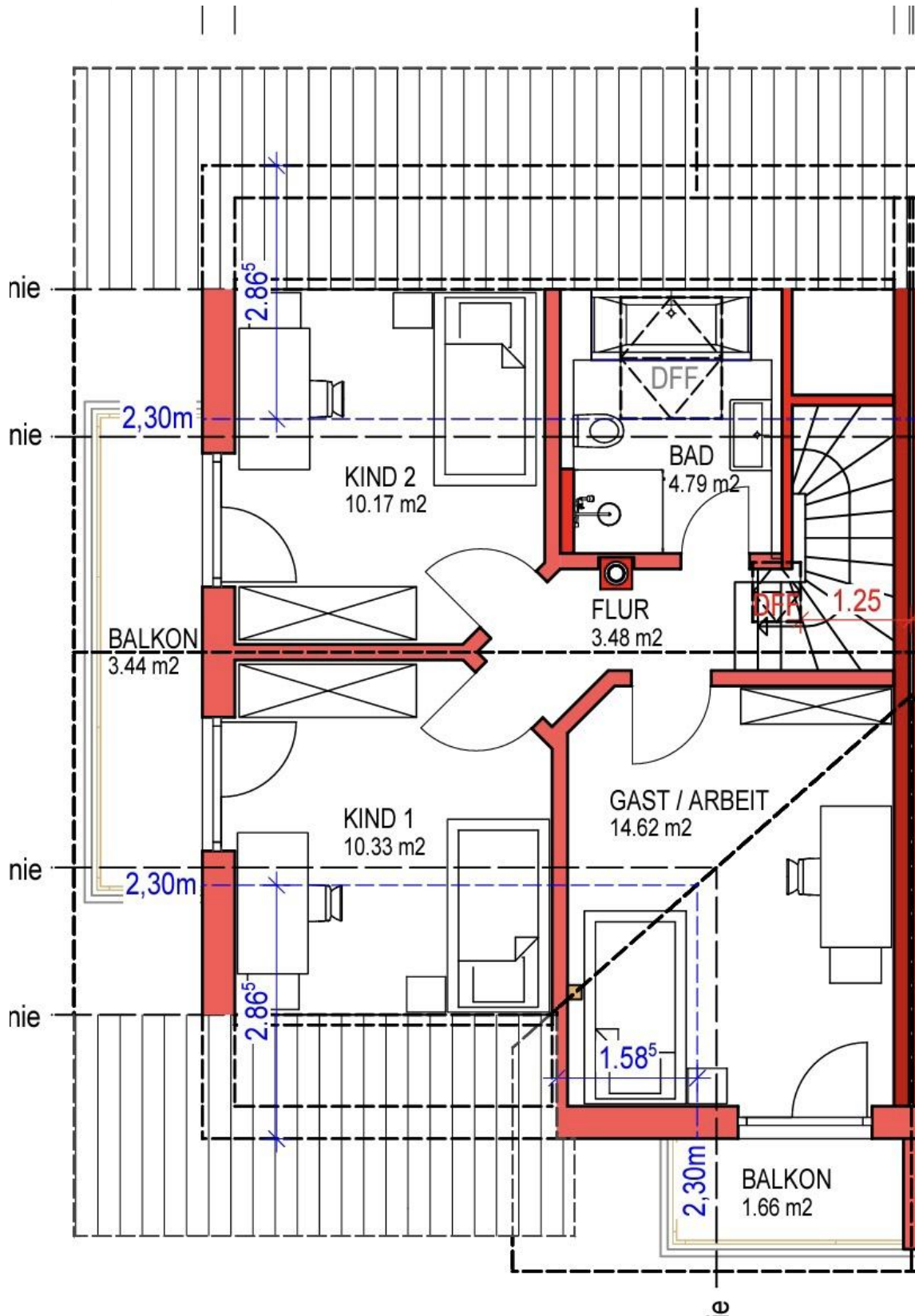
Grundriss Wohnung 1 Erdgeschoss West



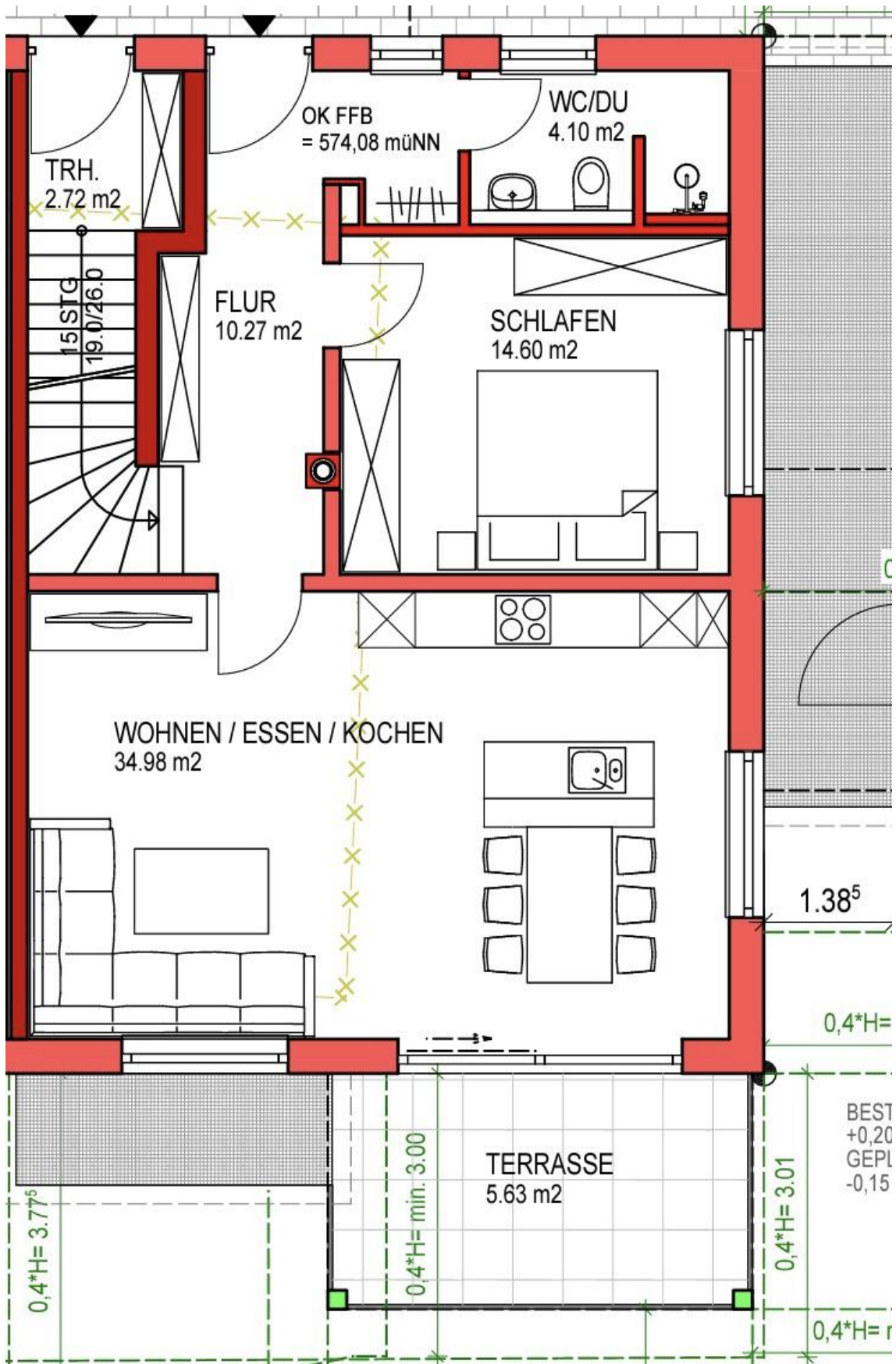
Grundriss Wohnung 1 Untergeschoss West



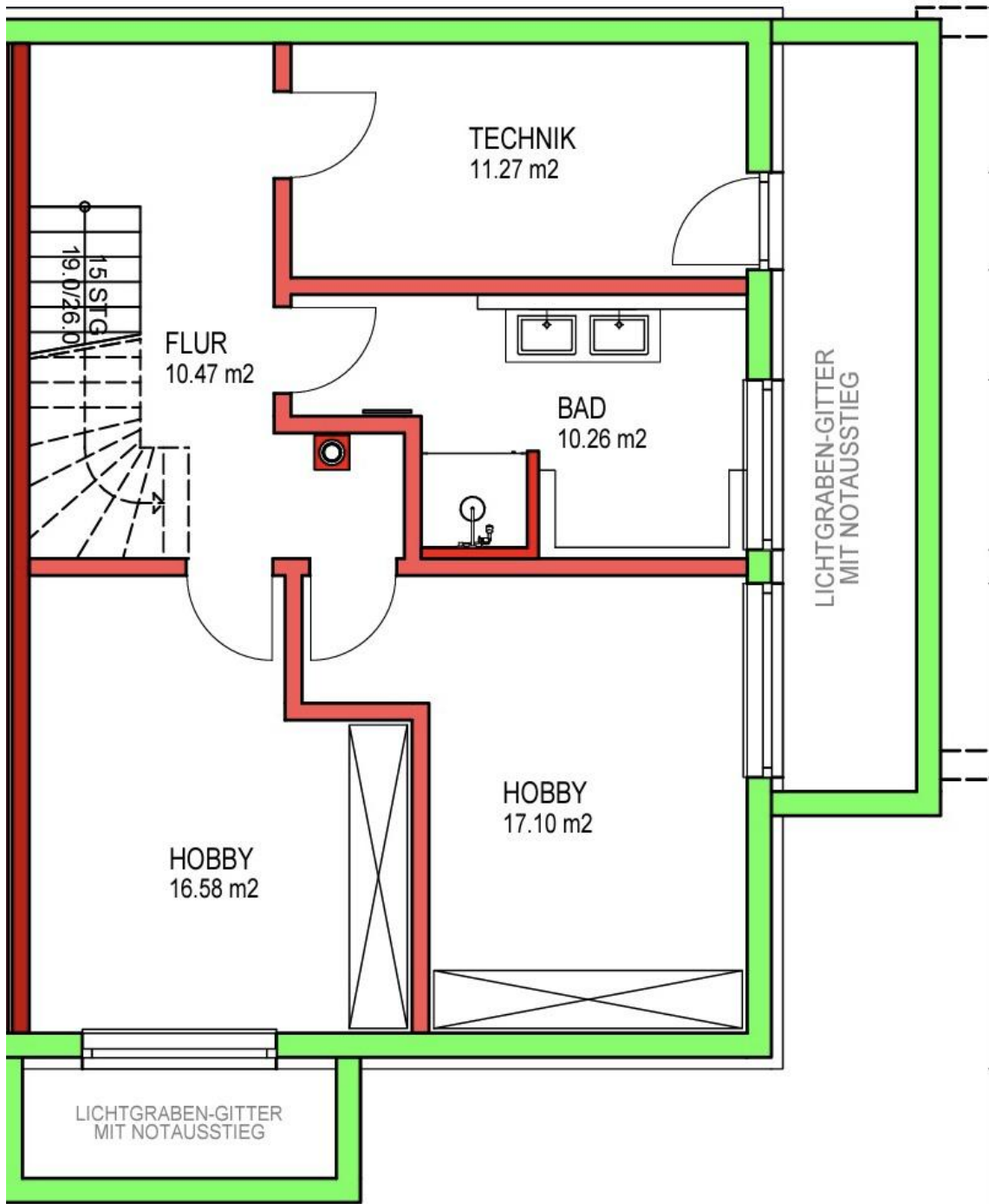
Grundriss Wohnung 2 Obergeschoss mit Dachterrasse West



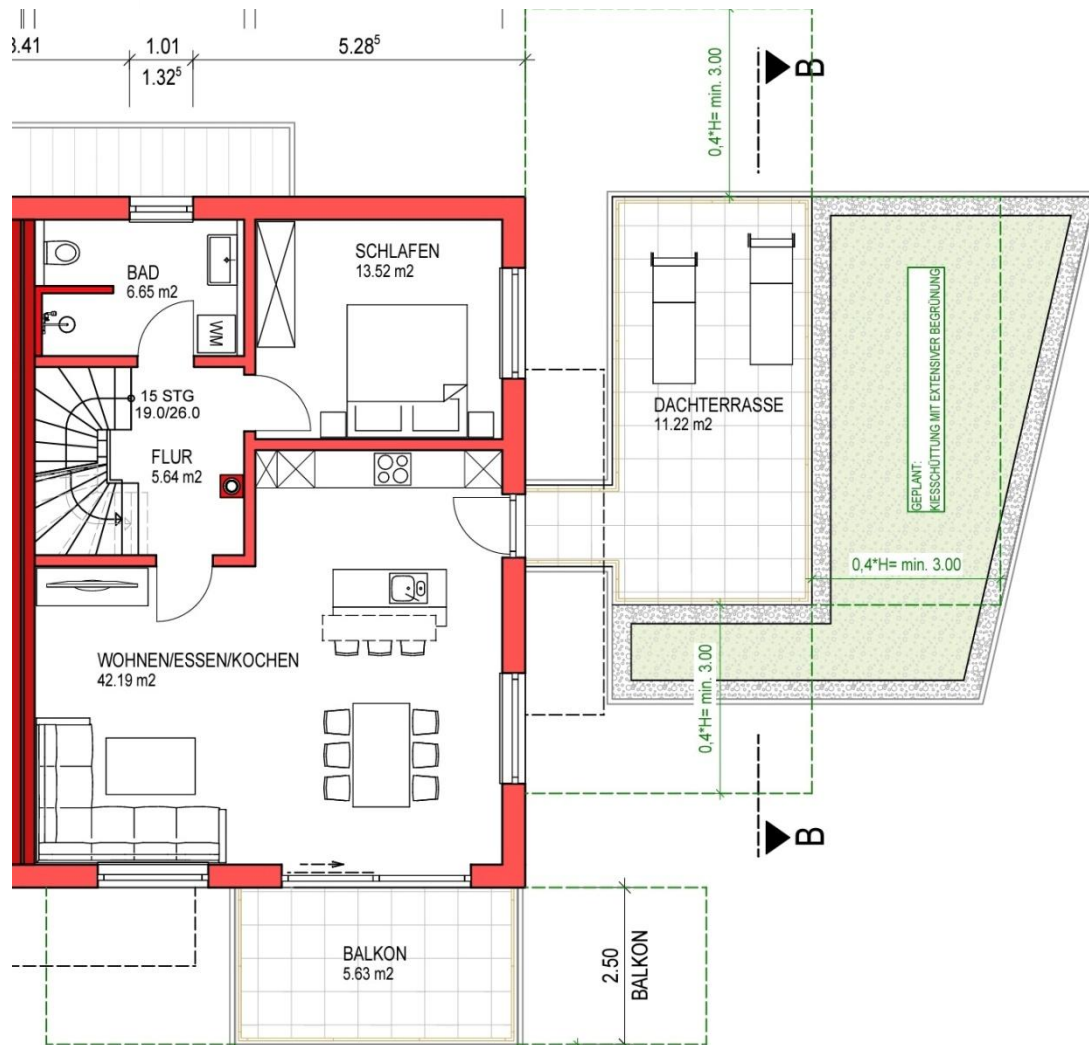
Grundriss Wohnung 2 Dachgeschoss West



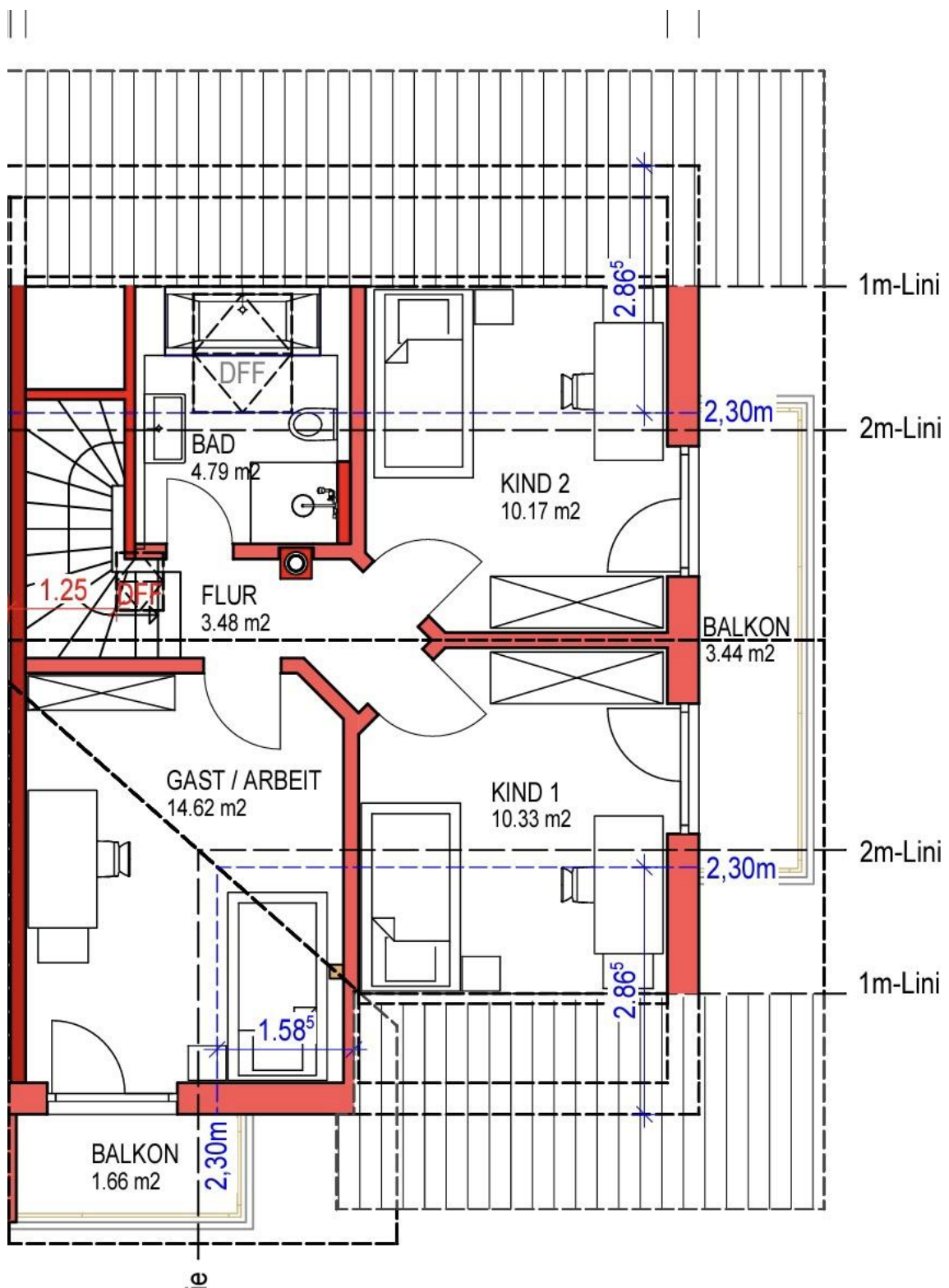
Grundriss Wohnung 3 Erdgeschoss Ost



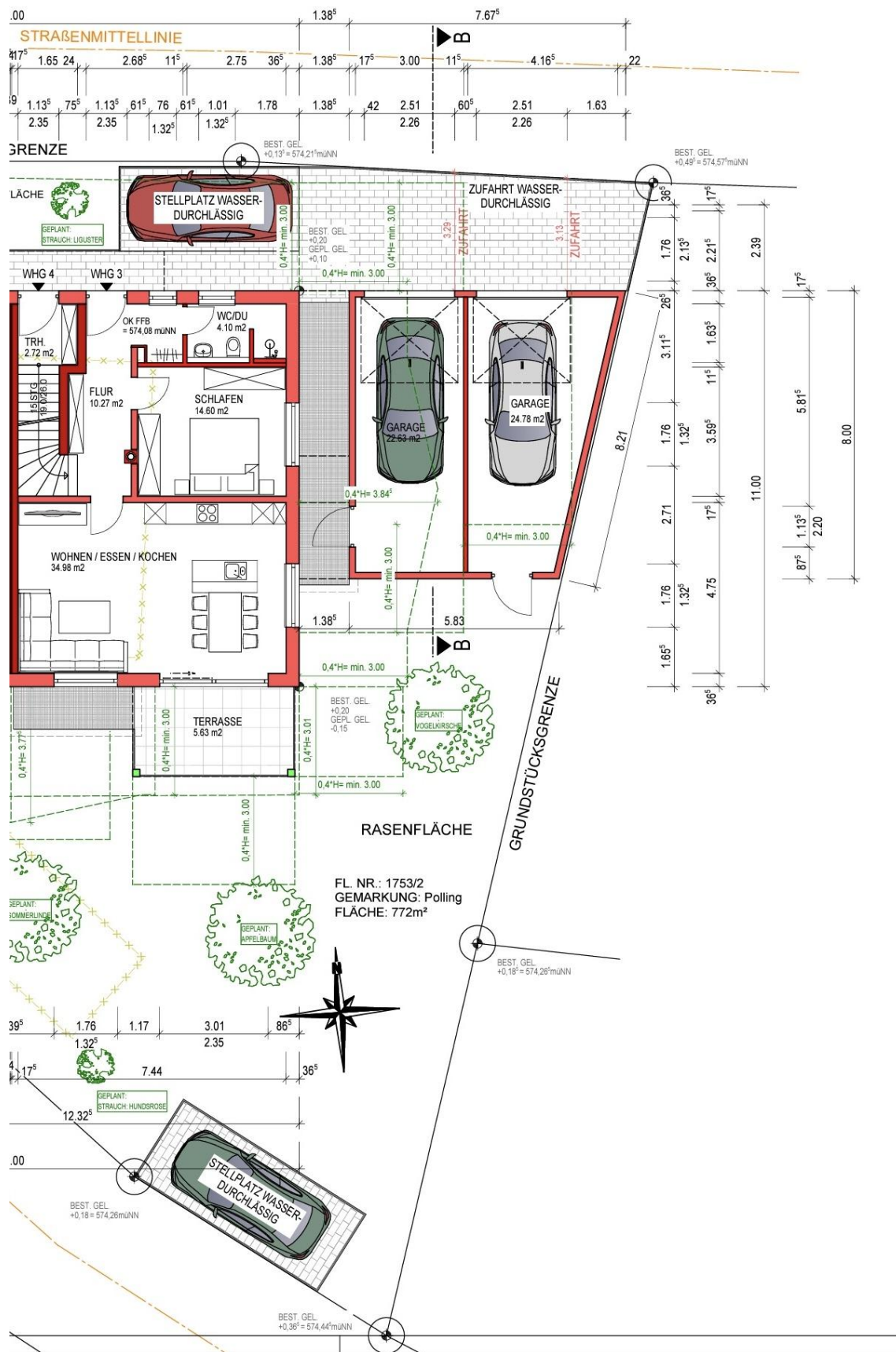
Grundriss Wohnung 3 Untergeschoss Ost



Grundriss Wohnung 4 Obergeschoss mit Dachterrasse Ost



Grundriss Wohnung 4 Dachgeschoss Ost



Erdgeschoss Ost mit Garagen und Stellplätzen Ost

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	4-Zimmer-Wohnung im Mehrfamilienhaus
Adresse	Steinbruchstraße 1, 82398 Polling

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	Wohnung 1 669.000€ zzgl. 1 Garage + 1 Stellplatz 30.000€
	Wohnung 2 769.000€ zzgl. 1 Garage + 1 Stellplatz 30.000€
	Wohnung 3 719.000€ zzgl. 1 Garage + 1 Stellplatz 30.000€
	Wohnung 4 819.000€ zzgl. 1 Garage + 1 Stellplatz 30.000€
	<u>Optional:</u> Doppelhaus West (W1+W2) 1.339.000€ zzgl. 2 Garagen + 2 Stellplätze 60.000€
	Doppelhaus Ost (W3+W4) 1.4939.000€ zzgl. 2 Garagen + 2 Stellplätze 60.000€
	Komplettes 4-Familienhaus (Wohnung 1-4) für 2.749.000€ zzgl. 4 Garagen und 4 Stellplätzen für 120.000€
Provision	Provisionsfrei, vom Bauträger
Verfügbar ab	ab ca. 01.10.2024
Nutzung bei Übergabe	Neubau, Erstbezug

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Wohnung 1 ca. 117 m ² Wohnung 2 ca. 129 m ² Wohnung 3 ca. 124 m ² Wohnung 4 ca. 136 m ²
Anzahl Zimmer	Wohnungen 1 & 3 je 4 Zimmer Wohnungen 2 & 4 je 5 Zimmer
Anzahl Schlafzimmer	Je 2-4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerraum, Technik	UG je 1

Bauweise Mehrfamilienhaus

Baujahr	2023/24
Bauweise	Massivbau, Energieeffizienzhaus 55
Dachform	Satteldach
Anzahl Etagen (inkl. UG)	4
Anzahl Wohneinheiten	4
Anzahl Stellplätze	4 Garagen 4 Stellplätze

Heizung

Baujahr Heizung	2024
Befeuerung	Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Rollläden/Jalousien	elektrisch

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	1753 Gemarkung Polling
Grundbuch-Blatt-Nr.	2109 Polling
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	Ja

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	In Erstellung
End-Energieverbrauch/-bedarf	29,6 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	A
Wesentlicher Energieträger	Strom

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Ralf Huber ARGE Staltnayr Bau GmbH - RH GmbH
E-Mail-Adresse	info@rhvp-gmbh.de
Telefonnummer	0171-1424282
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 08-18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Individuelle Termine möglich! Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu