

# Exposé

## Einfamilienhaus in Poing

### Bau-Haus mit XL-Pool in 1a-Lage bei München



Objekt-Nr. **OM-303727**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.890.000 €**

85586 Poing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	512,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir werden ins Ausland ziehen und trennen uns von unserem 2011 erbauten Lebenstraum.

So ein Haus direkt am Park mit weitem, auch in Zukunft unverbaubarem Blick in die Natur und in den eingewachsenen Garten ist eine absolute Rarität im Großraum München.

Das Leben hier fühlt sich an wie Urlaub. Das 15 m lange Schwimmbecken ermöglicht sportlichen Ausgleich und entspannte Stunden im überdachten Outdoor-Zimmer.

Ein repräsentatives, sehr gepflegtes Einfamilienhaus im Bauhausstil, das pure Lebensqualität bietet!

Lichtdurchflutet mit großzügigen 2,80 m Raumhöhe präsentiert sich der offen gestaltete Wohnraum mit Kamin. Dank der gehobenen Ausstattung mit dezenten Einbauten und technischen Feinessen bietet dieses Haus eine enorme Wohlfühlatmosphäre in ruhiger Lage.

Grundstück 512 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 175 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 255 m<sup>2</sup>

Pool 15 m x 3 m

- Erdgeschoss: Wohn-/ Ess-/ Kochbereich, (Schlaf-)Zimmer, Duschbad - Raumhöhe 2,80 m
- Obergeschoss: drei (Schlaf-)Zimmer, Bad, Galerie - Raumhöhe 2,58 m
- Untergeschoss: großer, beheizbarer und kleiner Hobbyraum, beheizbarer Flur, beheizbare Räume zu 50% in die Wfl. eingerechnet, Lagerraum mit erweitertem Keller, Technikraum mit Pumpensumpf, Waschbecken und Hebeanlage
- Süd- und Westterrasse, zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet, davon eine Terrasse variabel überdacht und mit ausfahrbarer Seitenwand
- Großraumgarage für 2 Kfz, Fahrräder und Gartengeräte
- ein Stellplatz am Haus

Niedrige, monatliche Betriebskosten (abhängig von individueller Nutzung)

Heizung ca. €160,--

Strom ca. €150,--

Wasser ca. €20,--

Endenergiebedarf B mit 60,9 kWh/(qm\*a)

Einspeisevergütung ca. € 41,--

Es erwartet Sie ein Haus mit Pool der vielfach prämierten Architektin Anne Lampen, ausgezeichnet mit BDA Architekturpreis, Schöner Wohnen Preis und Häuser Award, das Sie in so exzellenter, naturnaher Lage vergleichbar nicht mehr zum Kauf finden werden.

## Ausstattung

- Holz-Alu-Fenster (innen weiß, außen schwarz), mit absperrbaren Griffoliven und Sicherheitsverglasung im EG
- smart steuerbare Raffstores (BUS-System mit KNX-Aktoren)
- raumhohe Fenster an der Südseite
- großzügige Raumhöhen

- raumhohe, weiße Türen mit hochwertigen Türgriffen
- geölter Eichenparkettboden in den Wohn- und Hobbyräumen
- zeitloses Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in Flur und Bädern
- Einbauküche von Valcucine (schwarz/grün), Miele-Geräte inkl. Dampfgarer
- Waschtisch aus amerikanischem Nussbaum mit Natursteinplatte (Nero Assoluto)
- Walk-in Duschen mit Nur-Glas-Duschwänden, Armaturen von Dornbracht
- Einbauschränk im Arbeitszimmer und im Duschbad
- dreiseitiger Panoramakamin
- effiziente PV-Anlage mit Speicher (7,14 kWh)
- Smart Home Steuerung für Licht, Beschattung und Außenanlagen
- beheizbarer Pool mit automatischer Steuerung
- automatisierte Bewässerung für gesamten Garten
- Geothermie (Fernwärme) für Fußbodenheizung (tlw. auch im UG) und Pool
- Wasserenthärtungsanlage
- Warmwasser-Außendusche

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Lage dieses modernen Bau-Hauses direkt am Bergfeldpark mit verkehrsgünstiger Anbindung ist die perfekte Kombination für alle, die schnell in München sein und naturnah, ruhig leben wollen. München ist mit dem Auto in 15 Minuten und per S-Bahn in 20 Minuten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit dem Fahrrad in 5 Minuten durch den Park erreichbar.

Wer die Vorzüge der guten Infrastruktur bzgl. Anbindung an Autobahnen, Flughafen und S-Bahn, die optimale Kinderbetreuung, Schulen sowie breitgefächerte Sport- und Freizeitangebote genießen möchte, ist hier richtig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





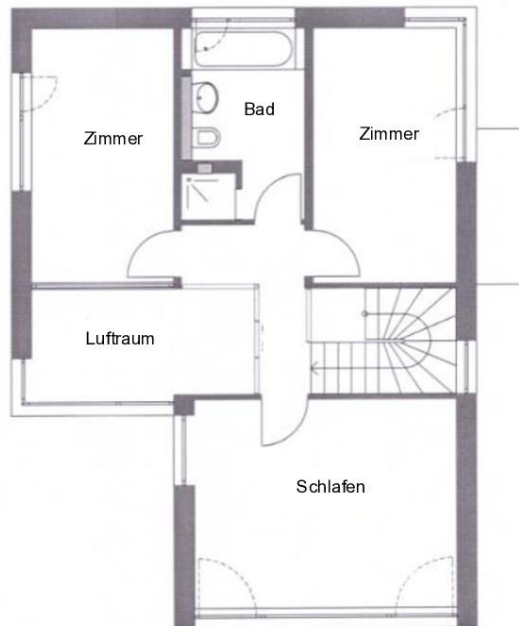
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



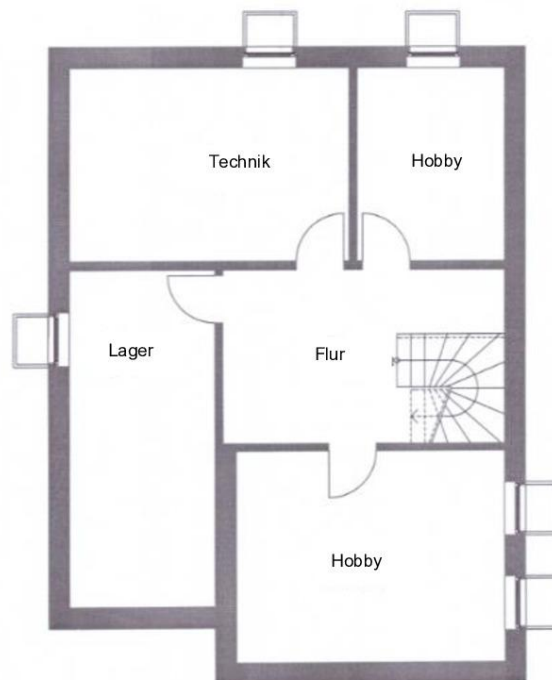
Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG